

## **LA NULLITA' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PRIVI DI REGISTRAZIONE A SEGUITO DELL'ART. 1, CO. 346, LEGGE 311 DEL 30.12.2004 – NESSUN CONTRASTO CON L'ART. 24 COSTITUZIONE (Corte Cost. Ordinanza n. 420 anno 2007)**

Prima pronuncia del Giudice delle leggi dopo l'entrata in vigore del comma 346, art. 1, L. n. 311 del 30.12.2004 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2005)*) in merito alla validità dei contratti di locazione privi dell'adempimento della registrazione. Anche se l'ordinanza in esame, pur rilevando la manifesta infondatezza della questione così come posta dal Tribunale di Torino in riferimento all'art. 24 Cost. (Ord. di rimessione del 1.6.2006, proc. Puma/Lappicciarella, Giudice Dott. Marongiu), lascia aperto il dibattito relativamente alla possibile censura della norma relativamente ad altri aspetti e per contrasto con altre fattispecie costituzionali (di cui si dirà più avanti), la Suprema Corte conferma il precetto normativo che stabilisce la nullità degli accordi in assenza dell'assolvimento degli obblighi di natura amministrativa-fiscale.

### **Il caso.**

A seguito di intimazione di sfratto per morosità (notificata il 20 gennaio 2006 al conduttore), all'udienza ex art. 663 c.p.c., in assenza dell'intimato, il Giudice rilevava la mancata registrazione del contratto alla luce dell'art. 1, comma 346, legge n. 311/2004, nonché artt. 2 e 3 del d.P.R. 131/1986 e, ritenuta la nullità del contratto di locazione, provvedeva ai sensi degli artt. 426 e 667 c.p.c. disponendo il mutamento del rito ed assegnando alle parti termine per il deposito di memorie.

In data 23 marzo 2006 il locatore provvedeva alla registrazione del contratto e, nella stesura della propria memoria integrativa, chiedeva al Tribunale di pronunciare la risoluzione del contratto per grave inadempimento del convenuto, con condanna del medesimo al rilascio dell'immobile; assumeva, inoltre, che la registrazione tardiva ben poteva produrre effetti retroattivi relativamente ai canoni non pagati –consentendone al locatore la riscossione- pur non inficiando l'accertamento dell'inadempimento del conduttore al fine della pronuncia di risoluzione.

Ritenuta la fondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, legge 31 dicembre 2004, n. 311 in relazione all'art. 24 Cost., il Tribunale di Torino rimetteva la questione all'esame della Corte Costituzionale sulla base dei seguenti presupposti:

**a)** la legge in esame subordinerebbe il rapporto civilistico della locazione all'adempimento di un onere volto esclusivamente a fini fiscali quale la registrazione, condizionando di fatto

l'esercizio del diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti, e quindi in aperto contrasto con il precetto di cui all'art. 24 Cost.;

**b)** la norma introdurrebbe una nuova ipotesi di nullità, diversa da quelle previste dall'art. 1418 c.c., fondate sulla mancanza o l'illiceità di requisiti essenziali del contratto; il comma 346 dell'art. 1 L 311/2004 subordinerebbe l'efficacia dell'accordo ad un elemento estraneo al rapporto stesso e successivo al suo perfezionamento, rendendo l'onere tributario un requisito costitutivo del contratto ulteriore rispetto a quelli previsti dall'art. 1325 c.c.;

**c)** la prevista sanzione della nullità parrebbe irragionevole laddove provocherebbe la caducazione di un contratto per effetto dell'omissione di un adempimento successivo alla formazione del sinallagma ed affidato alla competenza di un organo amministrativo estraneo alla negoziazione. Il medesimo dubbio deriva dagli effetti che la nullità produrrebbe nel rapporto tra le parti, investendo il contratto alla radice;

**d)** stante altresì la previsione contenuta nell'art. 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'irragionevolezza della norma non potrebbe escludersi neppure alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata ed adeguatrice così come suggerita dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 16089 del 27 ottobre 2003;

**e)** la lettura testuale della norma in oggetto non può non considerarsi in palese contrasto con lo stesso orientamento della Corte Costituzionale laddove questa, in altra occasione, ha ritenuto opportuno specificare l'incontestabile principio secondo il quale gli oneri tributari non possono costituire condizioni per l'esercizio di un diritto del tutto estraneo al motivo dell'imposizione fiscale, confermando la necessità di distinguere tra oneri imposti al fine di un migliore e più efficiente svolgimento del processo da quelli del tutto estranei alle finalità processuali, non sussistendo alcuna connessione tra adempimenti fiscali e finalità insite nel processo ordinario (sentenza n. 333/2001 in Guida al Diritto, Riv. 40, anno 2001, pag. 62).

Nell'ordinanza di rimessione il Tribunale di Torino non tralasciava di considerare che la nullità così come prevista dall'art. 1, co. 346, L 311/2004, travolgerebbe tutti i rapporti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, senza alcun distinguo tra quelli aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e gli altri, sorti in data successiva al 1 gennaio 2005.

### **La decisione della Corte.**

Con una sintetica ordinanza, la Corte respinge le censure addotte dal Giudice *a quo*, dichiarandole manifestamente infondate causa l'inconferenza del parametro costituzionale invocato, posto il carattere esclusivamente sostanziale dell'art. 1, co. 346, L 311/2004,

estraneo agli argomenti attinenti le garanzie di tutela giurisdizionale cui fa riferimento l'art. 24.

Accogliendo la tesi della difesa dell'erario, i Giudici con l'ermellino rimproverano al Tribunale di Torino di non aver chiarito con maggiore esattezza il profilo di violazione della norma costituzionale, non ritenendo che il comma 346 della legge finanziaria 2005 ponga ostacoli alla tutela giurisdizionale, pur elevando una norma tributaria al rango di norma imperativa alla cui violazione far conseguire la nullità del negozio giuridico ai sensi dell'art. 1418 c.c.

Nella parte conclusiva l'ordinanza affronta, seppur sommariamente, l'eccezione di irragionevolezza della norma denunciata, bocciandola in quanto mero argomento di sostegno della tesi principale di violazione dell'art. 24, facendo con ciò riflettere il lettore sul passaggio, espresso tre capoversi prima nella stessa decisione, in cui viene (suggestivamente?) sottolineata la mancanza della formale evocazione del parametro di cui all'art. 3 Cost. a tal proposito.

### **La situazione attuale.**

La decisione in oggetto non ha, di fatto, risolto i problemi interpretativi e di applicazione del comma 346, art. 1, della legge 311/2004. Limitandosi a lambire la questione, probabilmente anche a causa di un'ordinanza di rimessione ben "circoscritta", la Corte Costituzionale lascia pressochè inalterate le perplessità sull'applicazione concreta della norma denunciata e le relative conseguenze.

Innanzitutto va detto, per completezza, che la norma sottoposta al vaglio costituzionale prevede la nullità, in assenza di registrazione, di tutti i "contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di unità immobiliari", per ciò intesi sia i contratti di locazione che quelli di comodato. Detta nullità provoca, quantomeno, la perdita del diritto da parte del locatore alla riscossione del canone pattuito nonché la perdita del diritto, a discapito del conduttore, di utilizzo dell'immobile. Non è difficile immaginare le difficoltà che conseguirebbero ad una situazione siffatta per entrambi le parti del rapporto ed è altresì innegabile che, per quanto la Corte Costituzionale non sia del medesimo avviso, la sanzione della nullità le dissuade -in concreto- dall'azionare la tutela giudiziaria in assenza di tempestiva regolarizzazione fiscale del contratto. Altresì v'è da domandarsi quali potrebbero essere le conseguenze di un contratto registrato oltre i termini previsti (la registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto, o dalla sua decorrenza, se antecedente): l'adempimento fiscale tardivo sanerebbe l'ipotesi di nullità? con efficacia *ex nunc* o *ex tunc*? sarebbe opportuno ritenere che il contratto di locazione

debba oggi essere considerato un atto comunque sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione stessa (art. 1360 c.c.)? oppure la nullità sancita dalla Finanziaria del 2005 dovrebbe ritenersi, in quanto tale, insanabile anche in presenza di una regolarizzazione fiscale tardiva del rapporto? come si collocano in questo contesto le sanzioni imposte al contribuente dall'erario al momento del pagamento dell'imposta di registrazione oltre il termine previsto? consentendo un ripristino della regolarità fiscale senza dubbio *ex tunc*, quali effetti producono le sanzioni pagate per la registrazione tardiva nel rapporto sostanziale tra le parti?

Questi, e molti altri, sono i dubbi che da qualche anno rendono incerti i rapporti in argomento, costringendo gli studiosi della materia ad interpretazioni soggettive che spesse volte, inevitabilmente, non conciliano e che la Suprema Corte con l'ordinanza in epigrafe non ha provveduto a risolvere.

Anzi, i Giudici della Consulta sembrano addirittura in contrasto con un precedente orientamento secondo il quale si erano già trovati a "bacchettare" le norme fiscali che invadevano il campo del diritto civile determinando la nullità dei contratti o impedendo il diritto di difesa (rimandando alla sent. n. 113 del 1963, con la sentenza n. 333 del 5 ottobre 2001 -in Guida al Diritto, Riv. 40, anno 2001, pag. 62- la S. C. aveva provveduto all'abrogazione dell'art. 7 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998, il quale prevedeva che per eseguire uno sfratto il locatore doveva dimostrare il regolare versamento di tutti i tributi relativi all'immobile, ritenendolo un mero strumento di controllo fiscale sul locatore, senza alcuna connessione con gli interessi da tutelare né giustificazione che consentisse di limitare il diritto inviolabile di esercizio dell'azione giurisdizionale sancito dall'art. 24 della Costituzione). Orientamento cui aveva fornito il dovuto seguito la giurisprudenza di legittimità la quale, interrogata sulla interpretazione dell'art. 13, comma 1, legge 431 del 1998, enunciava il principio secondo cui una lettura costituzionalmente orientata della norma portava ad escludere categoricamente che la registrazione potesse essere stata elevata dal legislatore a requisito di validità del contratto di locazione (Cass. Civ., sez. III, 27.10.2003, n. 16089).

L'odierna conferma dell'art. 1, co. 346, legge Finanziaria 2005, inoltre, non giova al ripristino di un equilibrio normativo divenuto incerto in seguito alla convivenza della norma denunciata con la legge 212 del 27.7.2000 (Statuto del Contribuente) laddove, al terzo comma dell'art. 10, vi si trova l'inequivoca previsione di impossibilità per le disposizioni di rilievo esclusivamente tributario di essere causa di nullità del contratto, principio che finora sembrava essere ben radicato nel nostro ordinamento.

## **Conclusioni.**

Dall'ordinanza in analisi non si può non trarre, però, anche l'utilità dei concetti meramente "adombrati" (per usare un termine della stessa Consulta) e non completamente esplicitati nel provvedimento, ciò che sembra essere rimasto tra i denti dei Giudici con l'ermellino. Probabilmente anche per la motivazione che ha determinato l'infondatezza della questione (l'inconferenza del parametro costituzionale invocato), si ha la chiara impressione che tra le righe della decisione ad esame vi sia un'apertura alla possibilità di meglio articolare nuovi profili di anticostituzionalità della norma, ad esempio con riferimento ad un'irragionevolezza sotto profili diversi ed in relazione sia all'art. 24 che ad altri parametri quali quelli contenuti nell'art. 3 Cost.

Non rimane che augurarsi, per un futuro con maggiore certezza giuridica, una più incisiva presa di posizione del nostro Giudice delle leggi in argomento, sperando che vorrà cogliere l'occasione fornita dal Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Ischia, che con ordinanza dell'8 settembre 2007 ha rimesso al vaglio costituzionale analoga questione, seppure con riferimento a parametri e presupposti in parte diversi.

(Maurizio Zeffiro Ceglia)

Ordinanza 420/2007

Giudizio GIUDIZIO DI LEGITTIMITA' COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALI

Presidente BILE - Relatore FINOCCHIARO

Camera di Consiglio del 26/09/2007 Decisione del 22/11/2007

Deposito del 05/12/2007 Pubblicazione in G. U. 12/12/2007

Norme impugnate: Art. 1, c. 346°, della legge 30/12/2004, n. 311.

Massime: 31938

Titoli:

Atti decisi: ord. 245/2007

ORDINANZA N. 420

ANNO 2007

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai Signori:

- |   |                |             |            |
|---|----------------|-------------|------------|
| - | Franco         | BILE        | Presidente |
| - | Giovanni Maria | FLICK       | Giudice    |
| - | Francesco      | AMIRANTE    | "          |
| - | Ugo            | DE SIERVO   | "          |
| - | Paolo          | MADDALENA   | "          |
| - | Alfio          | FINOCCHIARO | "          |
| - | Franco         | GALLO       | "          |
| - | Luigi          | MAZZELLA    | "          |
| - | Gaetano        | SILVESTRI   | "          |
| - | Sabino         | CASSESE     | "          |
| - | Maria Rita     | SAULLE      | "          |
| - | Giuseppe       | TESAURO     | "          |
| - | Paolo Maria    | NAPOLITANO  | "          |

ha pronunciato la seguente

## ORDINANZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria per il 2005), promosso con ordinanza del 1° giugno 2006 dal Tribunale ordinario di Torino nel procedimento civile vertente tra Puma Francesco e Lapicciarella Luca Angelo, iscritta al n. 245 del registro ordinanze 2007 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, edizione straordinaria del 26 aprile 2007.

Visto l'atto di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

udito nella camera di consiglio del 26 settembre 2007 il Giudice relatore Alfio Finocchiaro.

Ritenuto che, con ordinanza del 1° giugno 2006, il Tribunale ordinario di Torino ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria per il 2005), per contrasto con l'art. 24 della Costituzione, perché, subordinando la validità del rapporto civilistico di locazione all'adempimento di un onere, qual è la registrazione, che ha finalità esclusivamente fiscali, condizionerebbe all'adempimento di tale onere l'esercizio del diritto del locatore di agire in giudizio;

che il rimettente riferisce che il procedimento a quo ha avuto origine da una intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida;

che l'intimante ha dedotto che l'unità immobiliare in questione era condotta in locazione dall'intimato, in forza di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto il 5 luglio 2005 per la durata di un anno, per il canone di euro 150,00 trimestrali; che il conduttore si era reso moroso nel pagamento del canone relativo a due trimestri, per l'importo di euro 300,00; che all'udienza fissata ai sensi dell'art. 663 del codice di procedura civile il procuratore dell'intimante, stante l'assenza del convenuto e la ritualità della notifica, aveva chiesto la pronuncia di ordinanza di convalida di sfratto;

che il giudice a quo, rilevata la mancata registrazione del contratto sottoscritto tra le parti, alla luce dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, nonché degli artt. 2 e 3 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e ritenuta la nullità del contratto, ha provveduto, ai sensi degli artt. 426 e 667 cod. proc. civ., disponendo il mutamento del rito ed assegnando alle parti termine per il deposito delle memorie integrative;

che, nelle more dell'udienza di discussione, l'attore ha provveduto alla registrazione del contratto e, in sede di memoria integrativa ha chiesto che, previo accertamento del grave inadempimento del conduttore, il Tribunale pronunci la risoluzione del contratto di locazione con conseguente condanna del convenuto al rilascio dell'immobile;

che la parte attrice ha sottolineato la efficacia retroattiva della tardiva registrazione del contratto che, quale mera condizione di esigibilità del canone, consentirebbe al locatore di percepire retroattivamente tutti i canoni maturati successivamente alla regolarizzazione fiscale, non inficiando l'accertamento dell'inadempimento del conduttore – rimesso all'ordinaria azione di cognizione successiva al mutamento del rito – e, quindi, la pronuncia di risoluzione;

che il giudice a quo rileva che l'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 prevede che «I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati»; che, inoltre, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, sono soggetti a registrazione «a) gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato; b) i contratti verbali indicati nel comma primo dell'art. 3»; che il successivo art. 3, comma 1, dello stesso d.P.R. n. 131 del 1986 prevede che sono soggetti a registrazione «i contratti verbali: a) di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite»; che, secondo l'art. 5 della Parte prima della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, sono soggetti a registrazione in termine fisso gli atti di «locazione e affitti di beni immobili: a) quando hanno per oggetto fondi rustici; [...] b) in ogni altro caso»;

che, pertanto, dalla lettura coordinata di tali disposizioni, si evincerebbe la nullità di tutti i contratti di locazione, ovvero dei contratti che costituiscono diritti relativi di godimento, sottoscritti in data successiva al 1° gennaio 2005 e non registrati;

che, a fronte della declaratoria di nullità, non è espressamente prevista la possibilità di un'eventuale registrazione tardiva, con effetti sananti ex tunc;

che il rimettente sospetta, conseguentemente, che l'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 si ponga in contrasto con l'art. 24, primo comma, della Costituzione, in quanto, subordinando il rapporto civilistico all'adempimento di un onere, qual è la registrazione, previsto esclusivamente a fini fiscali, condizionerebbe l'esercizio del diritto alla tutela giurisdizionale del locatore all'adempimento di un onere tributario, violando così il suo diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti;

che, osserva il giudice a quo, la verifica dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione è del tutto estranea alle finalità del giudizio principale, diretto all'accertamento dell'inadempimento da parte del conduttore degli obblighi nascenti dal contratto di locazione e, quindi, ad una pronuncia di risoluzione del rapporto cui consegue il rilascio dell'immobile occupato, essendo invece la nullità diretta a colpire e disincentivare i comportamenti di coloro che, non provvedendo alla registrazione del contratto, pongono in essere locazioni produttive di redditi non dichiarati ai fini delle relative imposte;

che il tenore letterale della norma censurata – prosegue il rimettente – induce a ritenere che la stessa abbia previsto la nullità in tutti i casi di omessa registrazione del contratto di locazione, introducendo un'ipotesi di nullità del tutto estranea rispetto a quelle codificate, di cui all'art. 1418 del codice civile, determinate dalla mancanza dei requisiti essenziali del contratto, ovvero dalla illiceità degli stessi;

che tale previsione avrebbe subordinato gli effetti del contratto di locazione all'esistenza di un requisito estraneo successivo alla manifestazione di volontà delle parti e alla formazione del contratto, individuando un ulteriore elemento costitutivo del contratto, oltre a quelli codificati e previsti dall'art. 1325 cod. civ.;

che la previsione della sanzione della nullità, collegata alla violazione di un incombente di natura fiscale, pare al rimettente irragionevole, nella misura in cui determina la caducazione del contratto per effetto dell'omissione di un adempimento di natura tributaria imposto ad entrambe le parti, successivo alla formazione del sinallagma contrattuale e, peraltro, affidato alla competenza di un organo amministrativo estraneo alla negoziazione;



che il dubbio di costituzionalità della disposizione censurata si pone – secondo il giudice a quo – anche alla luce degli effetti che un'eventuale declaratoria di nullità produrrebbe nel rapporto tra le parti, investendo in radice il contratto, e determinando, da un lato, la perdita del diritto del locatore di ricevere il canone di locazione e, dall'altro, qualificando lo stesso conduttore quale occupante sine titolo con diritto alla restituzione di tutto quanto versato in precedenza in forza del contratto inesistente;

che il tenore letterale (e testuale) della norma non consentirebbe di ritenere condivisibili le opzioni ermeneutiche – avanzate nell'immediatezza dell'entrata in vigore delle disposizioni denunciate – secondo le quali il contratto non registrato non sarebbe affetto da nullità, ma solo sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione, con la conseguenza che, adempiuto tale onere, lo stesso riacquisterebbe efficacia ex tunc, ai sensi dell'art. 1360 cod. civ., producendo gli effetti tipici del rapporto di locazione dalla data della stipula;

che, atteso il diverso tenore letterale della norma denunciata rispetto alla previsione contenuta nell'art. 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), l'irragionevolezza della norma non pare al rimettente esclusa neppure alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata e adeguatrice, così come offerta dalle argomentazioni esposte dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 16089 del 27 ottobre 2003;

che il dubbio di illegittimità costituzionale emergerebbe anche alla luce delle implicazioni scaturenti dal disposto di cui all'art. 13, comma 5, della legge n. 431 del 1998, e dalla previsione di cui all'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani);

che, a fronte della nullità assoluta dei contratti non registrati, il comma 6 dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 – nella parte in cui prevede, per i contratti di locazione ad uso abitativo, che «i riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è l'obbligo di registrazione del contratto stesso» – dovrebbe intendersi implicitamente abrogato per i soli contratti ad uso abitativo non scritti stipulati successivamente al 1° gennaio 2005;

che parimenti, a fronte di detta nullità, il conduttore di un immobile locato ad uso diverso da quello abitativo perderebbe il diritto all'indennità di avviamento riconosciuta dall'art. 34 della legge n. 392 del 1978;

che secondo il giudice a quo, inoltre, trattandosi di nullità rilevabile d'ufficio e da parte di chiunque vi abbia interesse, la possibile declaratoria di nullità del contratto non registrato esporrebbe il conduttore ad una situazione di incertezza, trovandosi lo stesso esposto al rischio di veder caducato il proprio contratto di locazione ad opera di un terzo, acquirente dell'immobile già locato con contratto non registrato;

che le considerazioni svolte non possono non tenere conto di quanto già evidenziato dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 333 del 2001, nella parte in cui ha ribadito l'incontestabile principio secondo il quale gli oneri tributari non possono costituire condizioni per l'esercizio di un diritto del tutto estraneo al motivo dell'imposizione fiscale, e ha confermato la necessità di distinguere tra gli oneri imposti ai fini di un migliore e più efficiente svolgimento del processo e quelli del tutto estranei alle finalità processuali, non sussistendo alcuna connessione tra adempimenti fiscali e finalità insite nel processo ordinario;

che, ad avviso del rimettente, la questione sollevata è rilevante ai fini della decisione della controversia, in quanto, non distinguendo la norma censurata tra contratti di locazione a seconda

che abbiano ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo ovvero ad uso diverso, l'obbligo della registrazione e la conseguente declaratoria di nullità investe ogni rapporto di locazione sorto in data successiva al 1° gennaio 2005;

che, di conseguenza, la decisione circa la legittimità costituzionale della norma stessa appare preliminare e decisiva ai fini della valutazione della fondatezza o meno della domanda di risoluzione proposta dal locatore avente ad oggetto un contratto ad uso diverso da quello abitativo stipulato dalle parti in data successiva al 1° gennaio 2005 e, come tale, soggetto alla disciplina di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004;

che nel giudizio è intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, chiedendo che la questione venga dichiarata manifestamente infondata, osservando che la norma denunciata non introduce una condizione al diritto di agire in giudizio, ma opera sul piano sostanziale, limitandosi a sancire una nullità non prevista dal codice civile, con la conseguenza che tale norma non introduce ostacoli all'esercizio del diritto alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ.

Considerato che il Tribunale ordinario di Torino dubita della legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria per il 2005), nella parte in cui prevede che i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati, pur ricorrendo i presupposti per effettuare tale registrazione, per contrasto con l'art. 24 della Costituzione, perché, subordinando il rapporto civilistico all'adempimento di un onere, quale è la registrazione, che ha finalità esclusivamente fiscali, condizionerebbe all'adempimento di tale onere l'esercizio del diritto del locatore di agire in giudizio;

che viene, inoltre, adombrata – in assenza, peraltro, di formale evocazione del parametro di cui all'art. 3 Cost. – la irragionevolezza della norma censurata, in quanto la previsione della sanzione della nullità, collegata alla violazione di incumbenti di natura fiscale, determinerebbe la caducazione del contratto per effetto dell'omissione di un adempimento di natura tributaria imposto ad entrambe le parti, successivo alla formazione del sinallagma contrattuale e affidato alla competenza di un organo amministrativo estraneo alla negoziazione;

che la censura relativa alla violazione dell'art. 24 Cost. è manifestamente infondata per l'inconferenza del parametro costituzionale invocato, dal momento che nell'ordinanza non viene chiarito sotto quale profilo sia prospettata la violazione della citata disposizione costituzionale, stante il carattere sostanziale della norma denunciata, che non attiene alla materia delle garanzie di tutela giurisdizionale, limitandosi a sancire una nullità non prevista dal codice civile;

che tale norma, come esattamente rilevato dalla difesa erariale, non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ. (nello stesso senso, per l'infondatezza della questione quando sia invocato, con particolare riguardo all'art. 24 Cost., un parametro inconferente, ex plurimis, ordinanze numeri 181 e 180 del 2007, n. 297 del 2004, n. 940 del 1988);

che il richiamo alla irragionevolezza della norma censurata costituisce un mero argomento teso a supportare la denunciata violazione dell'art. 24 Cost.

Visti gli artt. 26, secondo comma, della legge 11 marzo 1953, n. 87 e 9, comma 2, delle norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale.

per questi motivi

#### LA CORTE COSTITUZIONALE

dichiara la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – legge finanziaria per il 2005), sollevata, in riferimento all'art. 24 della Costituzione, dal Tribunale ordinario di Torino, con l'ordinanza in epigrafe.

Così deciso, in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 22 novembre 2007.

F.to:

Franco BILE, Presidente

Alfio FINOCCHIARO, Redattore

Giuseppe DI PAOLA, Cancelliere

Depositata in Cancelleria il 5 dicembre 2007.

Il Direttore della Cancelleria

F.to: DI PAOLA