

I contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della legge finanziaria del 2005, se non registrati, sono nulli?

Nella legge finanziaria del 2005, legge 30.12.2004 n.311 contenente le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, entrata in vigore dal 01.01.2005, il comma 346 dell'art.1 prevede espressamente 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”*.

La disposizione in esame ha fatto notizia poiché ha sostanzialmente decretato la nullità di tutti i contratti di locazione che non fossero registrati.

E' evidente che lo scopo della norma, inserita appunto nella legge finanziaria, fosse quello di produrre maggiori introiti per il Fisco attraverso la regolarizzazione di ogni forma negoziale diretta ad attribuire diritti personali di godimento sugli immobili.

Sulla base di tali presupposti normativi il proprietario di un immobile, posto che ormai da un anno non veniva corrisposto il canone, proponeva ricorso dinanzi al Tribunale di Roma per sentirsi accertare la nullità sopravvenuta di un contratto di locazione che era stato verbalmente stipulato nel giugno del 1990, dichiarare senza titolo l'occupazione dell'immobile e condannare il detentore al pagamento dell'indennità di occupazione dovuta oltre al risarcimento dei danni.

Resisteva in giudizio l'occupante dell'immobile affermando l'esistenza di un contratto di locazione con un patto di vendita futura e chiedeva, in via riconvenzionale, disporsi il trasferimento dell'immobile versando il residuo del corrispettivo poiché era già stata versata la maggior parte del prezzo negli anni trascorsi ovvero, in subordine, disporre la restituzione di tutte le somme versate in attuazione di un contratto di locazione nullo.

Interessanti spunti si colgono nella decisione del Giudice del Tribunale di Roma.

La data di stipulazione dell'accordo in forma verbale della locazione è stata ritenuta da entrambe le parti in causa quella del 08.06.1990 e la circostanza è rimasta incontestata per cui è stata acquisita dal Tribunale di sensi dell'art.115 c.p.c..

Poiché il contratto di locazione risulta essere stato stipulato verbalmente nel giugno del 1990 e, quindi, in epoca anteriore alla entrata in vigore della legge 09.12.1998 n.431 del 1998, non sussiste in primis l'ipotesi della nullità per la mancanza di forma scritta considerato che, ai sensi dell'art.1 comma 4 della stessa legge, *«a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta»*.

Il ricorrente ha proposto unicamente una domanda diretta ad accertare la nullità del contratto non registrato e non la eventuale risoluzione per inadempimento.

Ma la disposizione che sanziona di nullità il contratto registrato è quella di cui all'art.1 comma 346 della legge 30.12.2004 n.311 che, come detto, è entrata in vigore il 01.01.2005 e, quindi, è destinata ad operare unicamente con riguardo ai contratti di locazione conclusi dopo tale data.

Non è applicabile, dunque, al caso di specie.

Il Tribunale di Roma perviene a questa conclusione poiché, in primo luogo, l'art. 11 delle disposizioni preliminari al codice civile prevede che *“la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”* ed, in secondo luogo, l'art. 3, comma 1, della L. 212/2000 prevede che *“salvo quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo”*.

Il Giudice del Tribunale di Roma, con sentenza n. 22738 del 23.11.2018, in mancanza di una domanda del ricorrente diretta ad ottenere la declaratoria di risoluzione contrattuale per inadempimento, ha rigettato la domanda diretta ad ottenere la declaratoria di nullità del contratto di locazione verbale non registrato ed ha rigettato anche la domanda riconvenzionale proposta dal resistente perché non provata.

In considerazione della reciproca soccombenza le spese di lite sono state integralmente compensate.

Dalla decisione del Tribunale di Roma si evince che i contratti di locazione stipulati in epoca precedente alla entrata in vigore della Legge Finanziaria del 2005 (01.01.2005), se non registrati non sono nulli.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)