

UNA NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA INTERVIENE SUGLI AFFITTI A CANONE CONCORDATO

## Locazioni, la rinuncia al rinnovo allunga il contratto

Locazioni a canone concordato: l'omessa rinuncia al rinnovo allunga il contratto. Con una norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 19-bis del dl n. 34/2019 (c.d. decreto Crescita) convertito in legge n. 58/2019, il legislatore risolve la questione riguardante i contratti di locazione a canone concordato (quelli di durata 3 + 2 per intenderci) e in particolare gli effetti della mancata comunicazione della rinuncia di rinnovo. Si stabilisce che in mancanza, il contratto si intende rinnovato per un altro biennio.

Si sta parlando dei contratti previsti dal comma 3, art. 2, legge n. 431/1998, ai sensi del quale, le parti (locatore e conduttore) in alternativa ai contratti di locazione a canone libero di durata 4 + 4, possono effettuare la locazione definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto

stabilito in appositi accordi locali intervenuti fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Per tale tipologia contrattuale la durata minima è fissata in tre anni, alla scadenza dei quali, se le parti non abbiano concordato diversamente, scatta di diritto la proroga biennale salvo facoltà di disdetta da parte del locatore per i motivi previsti dalla medesima disposizione in commento (comma 5). Quest'ultimo comma prevede altresì che, al termine dei 2 anni di proroga, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la proce-



dura di rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo. L'intenzione

va comunicata, in ogni caso, all'altra parte con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza e qualora tale comunicazione manchi allora il contratto si intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

È proprio su quest'ultimo aspetto che, non quantificando la norma la durata del rinnovo, si sono formati orientamenti giurisprudenziali contrastanti, ritenendo, alcuni giudici, che il rinnovo tacito

debba intendersi per un altro triennio (Sentenza n. 4655/2008, del Tribunale di Torino), altri giudici, che il rinnovo debba considerarsi per un altro quinquennio (sentenza n. 3151/2009 del tribunale di Bologna). L'Amministrazione finanziaria, invece, dal canto suo non si è per nulla pronunciata ritenendo di non essere di propria competenza entrare nel merito di una valutazione di natura civilistica circa le modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione (Consulenza giuridica n. 954-92/2016).

Con il decreto Crescita, dunque, si pone fine alla questione, stabilendo ex lege che se al termine del quinquennio di durata del contratto, dovesse mancare la comunicazione di rinuncia al rinnovo, il contratto si intende rinnovato alle stesse condizioni per altri due anni.

**Pasquale Pirone**

© Riproduzione riservata

