

Affitto/Proprietari

La durata della proroga per un contratto a canone concordato di 3 anni + 2

Egregio Avvocato, il mio quesito riguarda la durata della proroga di un contratto a canone concordato di durata 3 + 2 alla scadenza dei primi cinque anni. In mancanza di disdetta di una delle parti sei mesi prima della scadenza dei due anni della prima proroga (al quinto anno della locazione) la legge dice che "il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni". Questa frase non mi è chiara e si presta a varie interpretazioni. Può voler dire che da quel momento si riparte con un nuovo contratto 3 + 2 (quindi, dopo questi secondi 3 anni, con la obbligatorietà, salvo i casi previsti, della ulteriore proroga di due anni), oppure che la proroga di due anni si ripete di due anni in due anni fino a disdetta, oppure di tre anni in tre anni, oppure prima tre e poi due e così via ma senza obbligatorietà della proroga biennale. Il problema si pone, anche se semplificato in quanto limitato alla sola obbligatorietà delle ulteriori proroghe, per i contratti 4 + 4 (o anche 6+6). Vale a dire se dopo i primi otto anni la proroga sarà di altri 8, salvo disdetta motivata al quarto anno, oppure di solo 4. Negli anni passati ho trovato risposte discordanti (addirittura anche in questa rubrica tra la sezione proprietari e la sezione inquilini!). La mia personale opinione è che se la prima proroga è biennale, anche le successive dovrebbero esserlo, in quanto il legislatore ha valutato che il beneficio della stabilità contrattuale del conduttore si può attenuare quando ha già usufruito di un congruo numero di anni di locazione (a condizioni economiche stabili). Mi sa dire se è stato raggiunto un orientamento uniforme?

“La questione posta dal lettore è indubbiamente controversa, in quanto appartiene alla categoria di quelle tipiche questioni di diritto nelle quali ci sono 2/3 o anche più, soluzioni tutte adeguate

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



mente sostenibili con argomenti degni di considerazione, e la giurisprudenza dominante (che nel caso nostro non esiste) si orienterà in un senso o in un altro per motivi extragiuridici. Comunque un possibile riferimento è effettivamente quello della disciplina degli usi non abitativi, nella quale l'articolo 28 della legge 392/1978 prevede che il rinnovo sia automatico salvo specifici motivi solo per la prima scadenza contrattuale, mentre per le successive il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni (o di eguali periodi novennali nel caso di usi alberghieri). Per gli usi abitativi la sentenza che trascrivo di seguito e che si riferisce ai contratti di cui all'articolo 2 comma 1, legge n. 431/1998, parla dopo un primo periodo di otto anni (quattro più quattro) di successivi periodi di soli quattro anni, così interpretando l'espressione del rinnovo "alle medesime condizioni" di cui all'articolo due comma 1 legge numero 431/1998; dunque le stesse considerazioni della sentenza di seguito trascritta n. 1881/2016, possono valere anche per il tipo di contratto previsto dall'articolo 2 comma 5, ove si usa la stessa espressione in tema di rinnovo: "Ove la disdetta non sia stata intimata entro la scadenza del secondo quadriennio - come nel caso di specie - il contratto è rinnovato ulteriormente alle medesime condizioni, ma tale previsione legislativa non può che intendersi nel senso di un rinnovo quadriennale, risultandone altrimenti una situazione difforme dalla volontà della legge ed eccessivamente sbilanciata a favore del conduttore; la disposizione, infatti, riguarda solo il primo rinnovo dopo la modifica legislativa, per cui, perma-

nendo il silenzio del locatore fino alla seconda scadenza, il rinnovo tacito può avere luogo per soli altri quattro anni e non per altri quattro più quattro." Cassazione civile, sez. VI, 01/02/2016, n. 1881. Nel caso dei contratti di cui al comma 2 di è una recente sentenza, che di seguito trascrivo, propende una soluzione assolutamente nuova, non so quanto applicabili al caso esposto dal lettore: "In tema di locazioni ad uso abitativo, il contratto si intende prorogato di un biennio - ex art. 2, comma 5, della l. n. 431 del 1998 - alla scadenza del triennio legale, sempre che il locatore non abbia comunicato la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con atto motivato scritto e preavviso semestrale, solo se il conduttore abbia anteriormente manifestato la volontà di rimanere nell'immobile, proponendo la stipulazione di un rinnovo rifiutato dalla controparte, oppure, se sia stata quest'ultima a formulare una richiesta in tal senso, respinta dal primo. Ne consegue che, in mancanza di una siffatta trattativa, la locazione deve considerarsi cessata senza disdetta, trovando applicazione il combinato disposto degli artt. 1596, comma 1, 1597, commi 1 e 2, e 1574, nn. 1 e 2, c.c." (Cassazione civile, sez. III, 04/08/2016, n. 16279). La mia personale opinione, per quello che possa valere, è che i principi affermati dalla sentenza 1881/2016 siano applicabili anche ai contratti di cui al comma 5 dell'articolo 2, ma in questi casi la soluzione dipende dalla volontà di affrontare il rischio di una causa, perché in assenza di specifiche pronunce e di giurisprudenza consolidata, prevederne l'esito è assai difficile.

