

# OSSERVATORIO IMMOBILIARE

2014

PREZZI E TENDENZE  
DEL MERCATO IMMOBILIARE  
DI BOLOGNA E PROVINCIA



**FIAP**  
FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI

**FIAP**  
FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI

**TELEMATICA &  
MEDIA ITALIA**  
*Qualità nella comunicazione*

# Il rinnovo del contratto di locazione a canone concordato

Il 9 dicembre 1998, la legge n. 431 ha istituito i contratti di locazione a canone concordato nei quali il corrispettivo della locazione viene stabilito sulla base di parametri contenuti in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

La legge dispone che la durata della locazione è di almeno 3 anni per il primo periodo contrattuale cui segue, alla scadenza, una proroga di diritto di 2 anni.

Tale proroga opera automaticamente anche nel caso in cui le parti abbiano stabilito una durata maggiore di tre anni.

Che cosa succede alla scadenza del quinquennio?

La risposta dovrebbe esserci fornita dalla lettura dell' art. 2 comma 5 della legge n. 431 del 1998: *"I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, ovvero vendere l'immobi-*



**Paolo Foschini**  
Consulente legale FIAIP  
Bologna

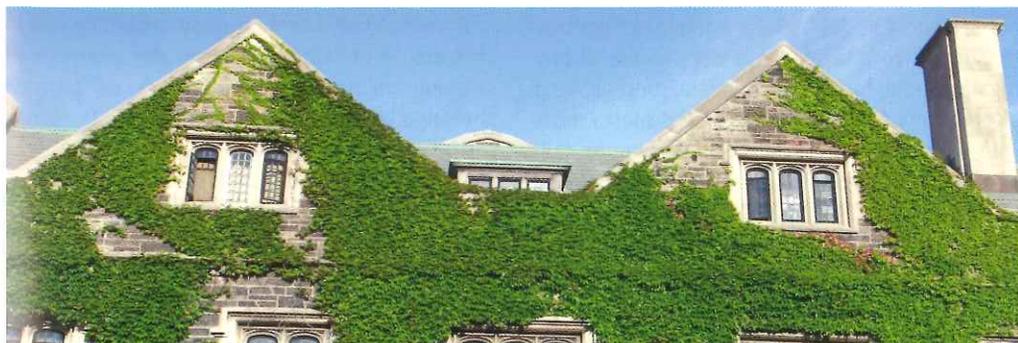
*le alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto ad attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni".*

Tuttavia le condizioni a cui fa riferimento la legge n. 431 del 1998, non risultano chiare e di semplice comprensione; difatti negli anni si sono fatte largo diverse interpretazioni giurisprudenziali, tra di loro difformi.

I Tribunali di Bologna, Genova e Torino hanno preso le decisioni più significative al riguardo.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale del Tribunale di Genova dopo cinque anni, anche il locatore ha facoltà di far cessare il rapporto, attraverso una semplice disdetta non motivata; nel caso invece in cui quest'ultima non dovesse essere presentata, si avrà un rinnovo per la durata di anni tre, in quanto lo stesso dovrà effettuarsi alle medesime condizioni del primo contratto. Infatti

→ → →





secondo questo orientamento giurisprudenziale, "...non può prescindersi, anche in considerazione del carattere eccezionale dell'istituto della proroga legale, dalla durata convenuta dai contraenti e, cioè, quella triennale" (Tribunale di Genova, 4 dicembre 2009).

Il Tribunale di Torino, in accordo con quanto affermato dal tribunale genovese, ha osservato che la proroga biennale opera "eccezionalmente alla scadenza del primo triennio, per favorire una maggiore stabilità iniziale del rapporto: il contratto concordato scade, con il triennio e solo alla prima scadenza lo si intende prorogato di due anni", (Tribunale di Torino, 28 giugno 2008 n. 4655).

In pratica, secondo i giudici piemontesi, alla scadenza del primo quinquennio, il rinnovo del contratto sarebbe di soli tre anni e non vi sarebbe alcuna proroga biennale.

Del tutto differente è stata la decisione del Tribunale di Bologna.

Infatti secondo i giudici bolognesi in tema di contratti regolamentati, stipulati ex art.2, comma 3, legge 431 del 1998, il rinnovo del contratto, successivo alla scadenza del periodo di proroga biennale, ha durata triennale, prorogabile di ulteriori due anni, in mancanza di disdetta motivata dal locatore o se non viene raggiunto dalle parti alcun accordo sul rinnovo.

In pratica, alla scadenza del quinquennio, le parti rinnovano il contratto di locazione applicando, per quanto riguarda la durata, quello che la legge prevede per la stipula del primo contratto.

*"Poiché il biennio non è che una proroga di diritto, prevista dal legislatore in ragione del <tipo contrattuale> prescelto, e quindi conosciuta ex ante dalle parti, pare preferibile ritenere che la rinnovazione copra un triennio, salvo il mantenimento del diritto per il conduttore di fruire della proroga di diritto biennale, se non è inviata dal locatore la disdetta motivata o non è raggiunto un accordo sul rinnovo. Tale tesi è avvalorata dalla previsione del 5° comma, secondo periodo, laddove la contrapposizione tra rinnovo - non a diverse condizioni - e proroga deve essere interpretato nel senso che il primo ha durata triennale, la seconda biennale: a fortiori, se sono pattuite nuove condizioni, decorso il quinquennio, la durata del rinnovo sarà triennale e ad esso accederà automaticamente ex lege l'ulteriore periodo di due anni, salvo l'invio della disdetta motivata. La proroga deve infatti intendersi come automatica prosecuzione del rapporto, già in esecuzione per un triennio, con la sola esclusione di tale automatismo nel caso le parti manifestino un espresso consenso al rinnovo"* (Tribunale di Bologna, 7 settembre 2009 n. 3151).

Con la conseguenza che a Bologna il contratto di locazione a canone concordato si rinnova di cinque anni in cinque anni (3+2 e 3+2) mentre a Torino e Genova dopo la prima pattuizione si rinnova di tre anni in tre anni (3+2 e 3 e 3).

La qual cosa è quanto meno singolare, visto che la normativa da applicare è la stessa per tutte le città, essendo in vigore in tutto il territorio nazionale.

In conclusione.

Si auspica un intervento risolutore che faccia chiarezza e offra agli operatori del settore e ai cittadini un'interpretazione chiara ed univoca che valga in materia civile e in materia fiscale su tutto il territorio nazionale.

In mancanza l'incertezza del diritto è destinata ad aumentare il numero di cause che intasano i tribunali italiani e la materia locatizia a conferinarsi come una delle maggiori fonti di litigio.

**Avv. Paolo Foschini**