

Locazioni 3+2: il rinnovo tacito è sempre biennale

9 Luglio 2019

L'art. 19-bis del D.L. "Crescita" n. 34/2019 come convertito nella legge n.58/2019 (GU n. 151 del 26 giugno 2019) chiarisce in modo inequivoco che nei contratti di **locazione abitativa a canone agevolato**, ossia definito sulla base di accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari e aventi **durata minima di tre anni con proroga di diritto biennale**, in mancanza di espressa rinuncia al rinnovo, da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza, il contratto si intende rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, **per un ulteriore biennio**.

COSA CAMBIA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo art. 19-bis del D.L. Crescita in realtà non contiene una norma di modifica ma fornisce un **chiarimento espresso** su una disposizione contenuta **nell'art. 2 co. 5 della legge 431/1998** che effettivamente si prestava a difformi interpretazioni.

Tale articolo stabilisce, infatti, che la durata del contratto di locazione è minimo di tre anni. Se alla scadenza le parti non si accordano per il rinnovo, il contratto è prorogato, automaticamente, di diritto di altri due anni, salvo facoltà del solo locatore di dare motivata disdetta. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha facoltà di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni o rinunciare al rinnovo del contratto comunicandolo almeno sei mesi prima della scadenza. Trascorsi, quindi, i primi cinque anni (durata minima compresa la proroga) in mancanza di comunicazione di nessuna delle parti, si prevede che il contratto debba intendersi *tacitamente rinnovato alle medesime condizioni*. Tale ultimo principio si prestava ad essere diversamente interpretato. Ora però è stato chiarito in mancanza della suddetta comunicazione il contratto è **"rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio"**.