

# Contratto di locazione 3+2: quando scade e come si rinnova

scritto da Paolo Remer | 09/08/2024



***Qual è la durata del contratto di affitto a canone concordato; quando si può dare la disdetta per interrompere il rapporto; come aumentare il canone.***

Molti lettori ci domandano, a proposito del **contratto di locazione 3+2, quando scade e come si rinnova**. La formula, infatti, pone diversi problemi interpretativi, e di recente è dovuta intervenire una apposita legge di chiarimento per risolverli. Inoltre il meccanismo di rinnovo automatico fa sorgere dubbi, sia ai proprietari sia agli inquilini, qualora si voglia interrompere il rapporto in essere oppure stipulare un nuovo contratto locativo per il medesimo immobile e tra le stesse parti ma a diverse condizioni.

## **Contratto di locazione a canone concordato: caratteristiche e agevolazioni**

Il contratto di locazione a canone concordato – che prevede, appunto, la formula di durata di **3 anni iniziali più 2 di primo rinnovo automatico** – sta riscuotendo

molto successo, soprattutto grazie alle **agevolazioni fiscali**: il proprietario può beneficiare della cedolare secca con aliquota ridotta al 10% – che conviene molto a chi ha redditi elevati, derivanti dagli affitti e non solo – ha diritto a una riduzione di un quarto dell'IMU e non deve pagare l'imposta di registro e di bollo sulla registrazione del contratto; anche l'inquilino, se non ha redditi annui superiori a 30.987,41 euro, può detrarre fiscalmente dall'Irpef una parte dei canoni versati.

L'affitto a canone concordato si applica nei **Comuni ad alta tensione abitativa**, quindi in quasi tutte le più grandi città italiane (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia) e nelle zone ad esse limitrofe, nonché in tutti gli altri Comuni italiani in cui vige un apposito accordo tra le associazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

È un'**alternativa** alla classica formula del contratto di locazione **per 4 anni più 4**, ma la **differenza** fondamentale sta nel fatto che in quel caso l'**importo del canone** viene determinato liberamente dalle parti, quindi risponde essenzialmente ai valori attuali di mercato.

Nel contratto concordato, invece, la cifra del canone si stabilisce in base ad appositi **parametri** che misurano le caratteristiche dell'immobile affittato, e deve essere contenuta entro il *range* periodicamente fissato negli **accordi** raggiunti tra le **organizzazioni sindacali rappresentative dei proprietari e degli inquilini**. Questi accordi vengono stipulati su base territoriale, e anche all'interno della medesima città le condizioni possono variare in base alle «aree omogenee» individuate nel territorio urbano (sono fasce diverse e più articolate rispetto alla classica suddivisione commerciale in centro, semicentro e periferia).

Inoltre il **canone** è **bloccato** per tutta la durata del contratto, perché **non si applicano gli adeguamenti ISTAT** al tasso di inflazione misurato nel periodo. Ecco perché, nella maggior parte dei casi, l'importo del canone nei contratti a canone concordato risulta inferiore a quello dei contratti di locazione liberi; le agevolazioni di cui abbiamo parlato tendono appunto a compensare questa diminuzione.

## **Contratto di locazione a canone**

# concordato: durata e rinnovo

La **durata** del contratto di locazione a canone concordato è predeterminata dalla legge in due fasi: **tre anni iniziali**, a decorrere dalla data di stipula, e **due ulteriori anni**, a partire da tale scadenza, durante i quali opera un **rinnovo automatico**.

Quindi il contratto di affitto con la formula 3+2 non può durare, complessivamente, meno di 5 anni. È un meccanismo inderogabile, salvi i casi particolari di **recesso anticipato** di cui parleremo fra poco.

Nel 2019 il **Decreto Crescita**, con una norma di **interpretazione autentica della legge n. 431/1998** che aveva introdotto il canone concordato, ha chiarito che tutte le successive **proroghe** del contratto **sono biennali**, e non triennali (in precedenza era sorto il dubbio che il conteggio dovesse ripartire da capo, quindi altri 3 anni più 2). La norma attualmente vigente (art. 19 bis D.L. n.34/2019) dice testualmente che «il contratto è **rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio**».

## Come impedire il rinnovo tacito del contratto a canone concordato

Come abbiamo visto, alla prima scadenza triennale il contratto di locazione a concordato viene prorogato, per legge, di altri due anni, e così via per i successivi bienni. Non è necessario, quindi, un rinnovo esplicito.

Questo accade a meno che il locatore, o l'inquilino, comunichino alla controparte, con **lettera raccomandata** o con Pec (posta elettronica certificata) la propria intenzione di non voler rinnovare il contratto. In tal caso deve essere dato un **preavviso di almeno 6 mesi** prima della scadenza (l'accordo locale di riferimento potrebbe prevedere un diverso e maggiore termine di preavviso): altrimenti, cioè se la lettera di disdetta dovesse pervenire successivamente, il contratto sarà automaticamente rinnovato per un altro biennio.

Nel primo triennio, invece, l'**inquilino** può liberamente **recedere** dal contratto, sempre rispettando il preavviso di 6 mesi, mentre il **locatore** può farlo - e anch'egli sempre con il termine di preavviso di 6 mesi - solo per uno dei **tassativi**

**motivi** indicati dall'articolo 3 della Legge n. 431/1978 (destinazione dell'immobile a uso proprio, mancato utilizzo da parte del conduttore, necessità di demolizione dell'edificio, vendita dell'immobile a terzi, ma in tal caso l'[inquilino ha diritto di prelazione](#)).

## Come migliorare le condizioni del contratto a canone concordato

Attenzione: se le parti decidono di mantenere in vita il rapporto di locazione ma il proprietario intende **adeguare il canone** (come può ben accadere a distanza di anni dall'originaria stipulazione) e l'inquilino accetta le nuove condizioni, non c'è un rinnovo tacito del contratto già in essere, bensì un **nuovo contratto** che – se stipulato sempre a canone concordato – avrà una durata di 3 anni più 2.

Inoltre occorre sempre rispettare le **condizioni stabilite dagli accordi locali** stipulati tra le associazioni rappresentative delle categorie dei proprietari e degli inquilini, che periodicamente vengono **rinnovati** proprio per adeguare gli importi dei canoni ai mutamenti delle condizioni del mercato immobiliare.

Va ricordato che lo schema e il contenuto del contratto deve seguire un apposito **modulo** del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (puoi [consultarlo e scaricarlo qui](#)), perciò la formula 3+2 non può essere bypassata o aggirata neanche attraverso clausole di deroga.

Le **alternative** possibili per il proprietario che non vuole subire una durata così lunga sono quelle di ricorrere al **contratto transitorio** (che può avere **durata massima di 18 mesi**) se le esigenze abitative sono temporanee, come quando gli inquilini sono studenti universitari fuori sede, o lavoratori distaccati e trasferiti; anche per questo tipo di contratto si può applicare la **cedolare secca**, ma con l'aliquota del 21% anziché del 10% come per i contratti a canone concordato.

## Approfondimenti

Per altre informazioni, leggi gli articoli "[Locazioni 3+2: che cosa succede dopo il biennio?](#)" e "[Secondo rinnovo contratto affitto 3+2](#)".