**Possibilità di una proroga tacita per un ulteriore biennio dei contratti di locazione a canone concordato (3+2).**

**Il diritto prevede che tu possa dare o prendere in locazione un bene mobile o immobile per un determinato periodo dietro il pagamento di un corrispettivo. Tra le più diffuse tipologie di locazione c’è il contratto a canone concordato (3+2).**

**Ma cosa succede alla scadenza del rinnovo biennale del contratto? Occorre firmare un nuovo contratto? Quali sono i comportamenti da tenere? Ecco in breve un orientamento sul tema.**



Nella realtà quotidiana, assistiamo frequentemente alla sottoscrizione di contratti di locazione, soprattutto per quanto riguarda beni immobili, nonché al diffuso ricorso ai contratti di locazione a canone concordato (cosiddetti 3+2).

Il nostro Codice Civile, all'art. 1571, disciplina l’istituto della locazione, definendo la stessa come il contratto con il quale una parte (il locatore) si obbliga a far godere all'altra (il conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

Emerge immediatamente dalla lettera dell’articolo che requisiti essenziali del contratto sono il versamento del corrispettivo e la durata predeterminata del rapporto ed è per questo che il legislatore è intervenuto nel disciplinare le diverse combinazioni possibili di tali elementi che danno vita alle differenti tipologie di contratto, riservando una menzione particolare al contratto di locazione a canone concordato (cosiddetto 3+2), previsto dall’art. 2 commi 2 e 3 della legge n. 431/1998, recante “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”.

Caratteristiche distintive di tale tipologia contrattuale sono la previsione di un canone concordato, determinato in base alle tabelle concordate nei diversi Comuni tra le organizzazioni dei proprietari e le organizzazioni degli inquilini e solitamente più contenuto rispetto ai contratti di locazione a canone libero, ed una durata di tre anni seguiti da due di rinnovo automatico.

Cosa succede alla scadenza del rinnovo biennale del contratto?

Il legislatore, al comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, illustra nel dettaglio le attività da porre in essere al verificarsi di ciascuna scadenza.

In particolare, decorsi tre anni, alla prima scadenza, ove le parti non si accordino sul rinnovo del contratto, il medesimo è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta, con preavviso di almeno sei mesi, da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi (ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado) o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 (ricostruzione, ristrutturazione, demolizione o radicale trasformazione), ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3 (vendita a terzi nel caso in cui il locatore non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione).

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di 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 di tale comunicazione il contratto di locazione si considera rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Al fine di eliminare ogni incertezza, il legislatore ha, inoltre, inserito l'articolo 19-bis del D.L. 34/2019 (convertito dalla legge 58/2019), quale "*norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato*", con il quale stabilisce che “*il quarto periodo del comma 5 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio*”, chiarendo definitivamente che, allo scadere del periodo di proroga biennale di un contratto a canone concordato, scatta il rinnovo di due anni in due anni, a meno che non intervenga la disdetta.

In base a quanto sinora considerato, può concludersi che sia possibile prorogare tacitamente per un ulteriore biennio i contratti di locazione a canone concordato (3+2) alle medesime condizioni ai sensi del combinato disposto degli artt. 2, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e 19-bis del D.L. 34/2019 (convertito dalla legge 58/2019).

Roma, giugno 2020

Avv. Marta Angelillis

Studio Cardia e Cardia

Viale dei Parioli, 24

00196 Roma

Tel. 00.39.068088175

[www.gclegal.it](http://www.gclegal.it)

marta.angelillis@gclegal.it

info@gclegal.it

