

LA DOTTRINA E LA RINNOVAZIONE TACITA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

di Paolo Bosi

Un aspetto della legge n. 431/1998 su cui non è stata fatta sufficiente chiarezza, riguarda la durata dei contratti di locazione rinnovatisi tacitamente, così come stabilito dall'art. 2, primo e quinto comma della legge stessa. La discussione del problema non si riduce ad un elegante e sterile dibattito, ma comporta implicazioni pratiche al riguardo in quanto occorre conoscere, relativamente ai contratti c.d. liberi, se al loro termine proseguiranno di quattro oppure otto anni, e relativamente a quelli agevolati, se di tre o più anni. Fino ad ora, non si sono avute pronunce giurisprudenziali, in merito; tuttavia, la dottrina ha espresso diversi pareri che illustreremo, e che potranno indicare la strada da seguire.

In generale si può dire che la dottrina, in tema di contratti c.d. liberi, tende a considerare il rinnovo tacito limitato a quattro anni. Tra gli altri, è N. SCRIPPELLITI, che recentemente ha proposto l'attualità del problema, affermando: «Le indicazioni testuali e sistematiche della legge inducono a ritenere che il secondo eventuale rinnovo alla scadenza del secondo periodo contrattuale di quelli previsti dall'art. 2 della legge, dia luogo ad un periodo contrattuale di durata pari al secondo, quindi di quattro anni per i contratti liberi» (1). Nella stessa direzione F. MARINELLI, P. PANICO e A. SILVESTRINI, che sostengono: «Qualora si abbia rinnovazione tacita per mancata tempestiva disdetta, il rapporto proseguirà per un solo quadriennio ed alla successiva (cioè la terza) scadenza le parti, ai sensi della disposizione ora esaminata, potranno rinunciare liberamente al rinnovo del contratto, rinnovarlo tacitamente alle medesime condizioni ovvero concludere *ex novo* un diverso contratto» (2). I medesimi Autori aggiungono che «la configurazione della locazione come contratto formale costituisce un ostacolo insormontabile all'ammissibilità della rinnovazione intesa come creazione tacita di un nuovo contratto, distinto dal precedente, mediante comportamenti concludenti delle parti, dovendo l'accordo novativo in ogni caso risultare da un atto scritto» (3).

Della stessa opinione sono anche P. e P.F. GIUGGIOLI per i quali «la disposizione non chiarisce se si debba far riferimento alla durata dell'accordo iniziale o a quella quadriennale *ex lege*. Quest'ultima è senz'altro la soluzione ermeneutica da adottare. Invero, il legislatore, nel prevedere la rinnovazione di un contratto alle medesime condizioni, intende fare riferimento a quello – ultimo in ordine temporale – appena scaduto, vale a dire a quello con durata quadriennale. Solo così, infatti, si consente un rinvio *per relationem* al precedente contratto per l'individuazione delle condizioni che

regoleranno quello rinnovato, rinvio che, nella nostra ipotesi, è operato direttamente dal legislatore» (4).

Anche il MAZZEO afferma che «nell'ipotesi di rinnovo del contratto alle medesime condizioni originarie, non v'è dubbio che il rapporto prosegua (di norma) per un ulteriore quadriennio, al termine del quale sarà possibile determinarne la cessazione con mera disdetta immotivata secondo la procedura di cui all'art. 2, primo comma, della legge 431/98, testè descritta (e senza necessità di fare ricorso alla procedura di diniego di rinnovazione)» (5).

DI MARZIO ha rimarcato «la differenza con il più chiaro disposto dell'art. 28, L. 27 luglio 1978, n. 392, secondo il quale, in assenza di disdetta, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni. Differenza, questa, che ha indotto alcuni commentatori a domandarsi se, a seguito del tacito rinnovo del contratto alle medesime condizioni, esso, alla successiva scadenza – al terzo quadriennio, per intendersi – rimanga nuovamente assoggettato al meccanismo, cui è sottoposto il locatore, del diniego di rinnovazione» (6). L'Autore proseguendo nel discorso aggiunge: «La risposta è certamente negativa. In tal senso milita sia un forte argomento letterale, ovvero il rilievo che l'art. 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431, nel suo esordio, colloca temporalmente il diniego di rinnovazione solo alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, sia un altrettanto significativo argomento logico, fondato sull'osservazione che il conduttore, non ritenuto meritevole alla seconda scadenza della speciale tutela costituita dalla previsione del diniego, non può esserne ragionevolmente ritenuto meritevole alla terza».

Sulla stessa linea sono anche G. GABRIELLI e F. PADOVINI che sostengono: «Alle scadenze successive alla prima, le parti tornano ad essere egualmente libere di impedire, con disdetta *ad nutum*, l'ulteriore rinnovazione del contratto; quest'ultimo, in assenza di specifica disdetta, si rinnova di quadriennio in quadriennio» (7).

Pure sulla base del dato letterale si fonda la tesi del CARRATO per il quale «la legge – onde evitare la produzione dell'effetto della tacita rinnovazione del rapporto secondo le medesime precedenti condizioni contrattuali (ovvero per altri quattro anni, salva la previsione convenzionale di una durata originaria maggiore), per quanto sancito dall'ultima parte del primo comma dell'art. 2 – impone indifferentemente a ciascuna delle parti l'onere di formulare e comunicare la propria intenzione in merito con lettera raccomandata» (8).

Anche DE PAOLA sostiene che la tesi del rinnovo del rapporto per otto anni «deve fare i conti con quella della prima parte dell'art. 2 che disciplina distintamente l'ipotesi della stipula iniziale del contratto, la cui durata minima è non inferiore ad anni quattro, rispetto al rinnovo tacito che presenta un suo regime di durata del tutto autonoma rispetto alla prima» (9).

Solamente il GIOVE si discosta dagli altri autori sostenendo che «scaduti i primi otto anni, e sempre in assenza di contraria volontà delle parti, partirà un ulteriore periodo di (altri) otto anni» (10).

È invece da notare che la dottrina, rispetto ai contratti agevolati, ha espresso differenti tesi.

Il MAZZEO sostiene che «in mancanza di comunicazione, il contratto sarà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, quindi per un ulteriore triennio (o per la maggiore durata originaria)» (11). Analoga è la tesi di DI MARZIO, che riprendendo gli argomenti già utilizzati per i contratti c.d. liberi, ritiene che il rinnovo dei contratti agevolati sia di un triennio (12). Anche GIOVE sostiene che «la periodicità dei contratti alternativi sarà quindi sempre triennale» (13).

DI PAOLA afferma che la terminologia utilizzata dal legislatore sembra significare un rinnovo pari a cinque anni. Secondo lo stesso però «una tale tesi sembra non trovare riscontro nella generale previsione dell'art. 1 comma 1 il quale conferisce al rinnovo del contratto una sua autonomia di durata rispetto alla prima stipulazione contrattuale, come è confermato dal riconoscimento della facoltà ad entrambi i contraenti di rinunciare al rinnovo» (14).

GABRIELLI e PADOVINI, invece, ritengono che «se le parti, entro sei mesi prima della scadenza quinquennale, rimangono inerti, ossia non manifestano alcuna volontà, il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni previste dai primi due periodi del quinto comma, e quindi per altri cinque anni» (15). SCRIPPELLITI, però, sostiene che il nuovo periodo contrattuale nato dopo la seconda scadenza, sia di due anni (16).

In conclusione, si può osservare che – in prevalenza – per la dottrina, il rinnovo tacito dà origine ad un periodo della durata di quattro anni per i contratti liberi e di tre per quelli agevolati.

Riteniamo (17) che questa sia la più corretta interpretazione da seguire. Infatti, i commi primo e quinto dell'art. 2 rimandano all'art. 3 della legge n. 431/98 che per la procedura di diniego di rinnovazione fa riferimento alla prima scadenza dei contratti ed anche perché il significato del termine «condizioni» va inteso in senso meramente economico, necessario per determinare quelle che regoleranno il contratto rinnovato (18).

Inoltre, lo stesso legislatore non avrebbe previsto un rinnovo tacito se non fosse stato di breve durata.

È evidente che il locatore accetterebbe di rinnovare tacitamente il contratto alle medesime condizioni solo per un periodo di breve durata quali sono quattro e tre anni, altrimenti lo dismetterebbe. Infatti la rinnovazione del contratto costituisce un'ultrattività del contratto stesso e non la sua sostituzione come si configurerebbe invece se la durata fosse allungata al termine più lungo.

(1) SCRIPPELLITI M., *La cessazione e la rinnovazione dei contratti di locazione regolati dalla legge n. 431/1998*, in *questa Rivista* 2005, p. 622.

(2) MARINELLI F., PANICO A., SILVESTRINI A., *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*, Napoli, 1999, p. 31 ss.

(3) Il requisito della forma scritta per la validità dei contratti di locazione ha avuto una «portata rivoluzionaria» come affermato da C. SFORZA FOGLIANI, S. MAGLIA, *Il nuovissimo Codice delle locazioni*, Piacenza, 2006, p. 41; infatti, come ha fatto presente P. SCALETTARIS «fino ad ora la legge richiedeva tale forma solo per le locazioni ultrannuali», in «La nuova disciplina delle locazioni abitative», in *questa Rivista*, 1999, p. 748. Vedi anche MONTESANO, *Forma scritta e registrazione del contratto di locazione*, in *Rass. loc. e cond.*, 1999, p. 469 ss.

(4) GIUGGIOLI P. e P.F., *La nuova disciplina delle locazioni abitative*, Milano, 1999, p. 30.

(5) MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, Milano, 2002, p. 22 ss.

(6) DI MARZIO, *Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione*, in *Le nuove locazioni abitative. Commenti e materiali raccolti da VINCENZO CUFFARO*, Milano, 2000, p. 42.

(7) GABRIELLI G., PADOVINI F., *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2001, p. 506.

(8) CARRATO, *Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione*, in *Rass. loc. e con.*, 1999, p. 28.

(9) DE PAOLA, *La riforma delle locazioni abitative*, Milano, 2000, p. 25.

(10) GIOVE, *I nuovi contratti di locazione in Le locazioni ad uso di abitazione a cura di VINCENZO CUFFARO*, Torino, 2000, p. 15.

(11) MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, Milano, 2002, p. 34.

(12) DI MARZIO, *Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione in Le nuove locazioni abitative. Commenti e materiali raccolti da VINCENZO CUFFARO*, Milano, 2000, p. 50.

(13) GIOVE, *I nuovi contratti di locazione in Le locazioni ad uso di abitazione a cura di VINCENZO CUFFARO*, Torino, 2000, p. 21.

(14) DE PAOLA, *La riforma delle locazioni abitative*, Milano, 2000, p. 37.

(15) GABRIELLI G., PADOVINI F., *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2001, p. 509.

(16) SCRIPPELLITI, *La cessazione e la rinnovazione dei contratti di locazione regolati dalla legge n. 431/1998*, in *questa Rivista*, 2005, p. 622.

(17) BOSI P., *La rinnovazione tacita dei contratti di locazione*, in *questa Rivista*, 2006, 13.

(18) SFORZA FOGLIANI C., MAGLIA S., *Il nuovissimo codice delle locazioni*, Piacenza, 2006, p. 44 ss.