

### **La difficile lettura dell'articolo 2 della Legge 431 del 1998 sull'applicazione della nuova normativa.**

Come è noto i contratti che si rinnovino tacitamente ai sensi della normativa previgente hanno «ufficialmente» ingresso nella disciplina ordinaria della nuova legge e, specificatamente, nella previsione dell'articolo 2, primo comma, della legge medesima, cito, avranno una «durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali... sono rinnovati per un periodo di quattro anni», fatti salvi i casi di diniego di rinnovo per tale secondo quadriennio nelle ipotesi descritte all'articolo 3, primo comma, della legge 431 del 1998.

Qualche problema può (o poteva) porsi in relazione al momento perfezionativo della fattispecie giuridica del rinnovo tacito ai fini della concreta individuazione dei contratti che transitano (o sono già transitati) dalla vecchia alla nuova normativa.

Al riguardo, giova sottolineare che l'articolo 2 comma sesto della legge 431 del 1998 dispone che la nuova normativa trova applicazione per i contratti stipulati prima del 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della legge) che si rinnovino (e non che si siano rinnovati), per cui occorre avere riguardo al decorso o meno del termine - previsto nella vecchia legge o di quello più ampio convenuto dalle parti nel contratto - per la valida disdetta della convenzione locatizia. Orbene, se il contratto è già pervenuto alla sua scadenza naturale in data antecedente al 30 dicembre 1998 e, quindi, si è (o si era) già rinnovato secondo il regime previgente, è a tutti gli effetti un contratto in corso alla predetta data e non sorge alcun dubbio sull'assoggettamento di esso al vecchio regime giuridico; tale contratto diverrà (o sarà divenuto) oggetto di attenzione della norma in esame solo al momento della sua successiva scadenza (allorché, in mancanza di disdetta, transiterà - o sarà transitato - nel nuovo regime dei contratti liberi).

Qualora, invece, il contratto non lo sia (o non fosse) ancora pervenuto alla scadenza naturale, ma alla data del 30 dicembre 1998 sia (o fosse) già spirato il termine per comunicare la disdetta, la fattispecie del rinnovo tacito deve ritenersi perfezionata secondo il regime previgente e, quindi, il contratto deve ritenersi rinnovato per un solo quadriennio decorrente dalla scadenza naturale anche se questa è successiva al 30 dicembre 1998 secondo la vecchia legge, per cui il rapporto continua ad essere regolato dalla normativa previgente.

Ciò sia nell'ipotesi ordinaria di rapporto soggetto alla legge 392 del 1978 che in quella di contratto stipulato secondo la legge 359 del 1992, ovviamente alla seconda scadenza.

Viceversa, per i contratti in corso de iure al 30 dicembre 1998 - per i quali le parti erano ancora libere di comunicare una tempestiva disdetta idonea a determinare legittimamente la cessazione del rapporto in corso - la mancata disdetta configura una manifestazione tacita di volontà delle parti (questa volta valutabile alla luce della nuova legge anziché della vecchia) di far transitare la convenzione locatizia secondo la previsione di cui al più volte ricordato articolo 2, comma sesto, della legge 431 del 1998, nel nuovo regime giuridico, che comporta una durata di «quattro anni + quattro», anche se al canone precedentemente pattuito, perché, essendo ora libera la sua determinazione, tale libertà può esercitarsi giuridicamente anche con una manifestazione tacita che riconfermi la vecchia misura legale.

## **Locazioni, alcune questioni da risolvere**

Scritto da Ernesto Palatta  
Martedì 12 Aprile 2011 11:25

---

**Ernesto Palatta\* Avvocato del Foro di Roma**