TACITA RICONDUZIONE, NUOVO CONTRATTO E GRANDI PROPRIETARI

Quando un contratto di locazione si avvicina alla sua data di scadenza, di solito si pensa che, se nessuna delle parti dice nulla, semplicemente continui. Tuttavia, in ambito giuridico non è così semplice. **I contratti di locazione non si prorogano in modo indefinito**: prima si esaurisce la durata pattuita, poi (se del caso) si applica la proroga legale obbligatoria e, una volta superata anche questa, può iniziare la proroga tacita.

Solo quando tutte queste fasi sono terminate entriamo in uno scenario diverso: la **tacita riconduzione**. A una prima lettura può sembrare una continuazione naturale del contratto, ma non lo è. In realtà, la tacita riconduzione implica la nascita di **un nuovo contratto**, con tutte le conseguenze che ciò comporta. E tali conseguenze possono essere particolarmente rilevanti quando il locatore è **un grande proprietario** e l'immobile si trova **in una zona tesa**, poiché in questi casi si attivano limiti al canone e obblighi molto stringenti.

CHE COS'È REALMENTE LA TACITA RICONDUZIONE?

La tacita riconduzione è disciplinata dagli **articoli 1566** e **1581** **del Codice Civile**. Si verifica quando il contratto è cessato completamente (comprendendo la durata iniziale e le proroghe legali e tacite previste dalla **Legge sugli Affitti Urbani – LAU**), e, nonostante ciò, il conduttore continua a occupare l'immobile senza che il locatore si opponga nei quindici giorni successivi alla citata data di cessazione.

Vale a dire che, se alla scadenza del contratto l'inquilino rimane nell'immobile e il proprietario non ne richiede la restituzione né pretende l'abbandono dell'immobile (al più tardi entro il suddetto termine di quindici giorni o anche prima della data di cessazione del contratto di locazione), la legge ritiene che sussista una tacita riconduzione. Non è necessario che le parti firmino un nuovo documento né che lo concordino espressamente. È sufficiente che, alla cessazione del contratto, permanga la medesima situazione di utilizzo senza un'opposizione formale.

PERCHÉ LA TACITA RICONDUZIONE È UN NUOVO CONTRATTO

Sebbene dall'esterno possa sembrare una continuazione automatica della locazione, la tacita riconduzione non proroga il contratto precedente. Secondo la giurisprudenza della Corte Suprema, quando si verifica questa situazione si genera **un nuovo contratto**, distinto da quello originario. Nella pratica, il nuovo contratto tende a mantenere molte delle condizioni pattuite nel precedente (importo del canone, cauzione, spese, ecc.), salvo che le parti ne concordino la modifica. Tuttavia, non si può affermare che il contratto precedente continui ad applicarsi integralmente, poiché la tacita riconduzione dà luogo a un contratto diverso, soggetto a un regime giuridico differente, soprattutto per quanto riguarda la durata.

Come detto, la principale differenza riguarda proprio la durata. Nella tacita riconduzione, il nuovo contratto non è più disciplinato dai termini della LAU, bensì da quanto stabilisce **l'articolo 1581 del Codice Civile.** Pertanto, se il canone del contratto originario veniva pagato annualmente, la riconduzione avrà durata annuale; se veniva pagato mensilmente, la nuova durata sarà mensile; e se veniva pagato giornalmente, il nuovo contratto avrà durata giornaliera. Nei contratti di locazione ad uso abitativo, in cui il canone viene di norma corrisposto ogni mese, è abituale che il nuovo contratto si rinnovi mensilmente.

In questo modo, la tacita riconduzione è un contratto diverso. Non si tratta di una proroga del precedente; è un contratto che nasce automaticamente dal comportamento delle parti.

CONSEGUENZE PRATICHE: COSA IMPLICA CHE SI TRATTI DI UN NUOVO CONTRATTO

Il fatto che la tacita riconduzione dia luogo a un nuovo contratto comporta implicazioni molto rilevanti. Questo nuovo contratto deve essere assoggettato alla normativa vigente in quel momento, e non a quella che era in vigore quando è stato stipulato il contratto originario. Ciò incide, tra le altre questioni e in modo particolare, sui limiti di prezzo nelle zone dichiarate tese.

In altre parole, anche se il contenuto del contratto rimane invariato, la sua natura giuridica cambia: nasce in un contesto normativo diverso e deve adeguarsi a tale contesto. Questo

aspetto è fondamentale per comprendere perché, in determinati casi, la tacita riconduzione comporti l'obbligo di limitare il canone.

COSA ACCADE QUANDO IL LOCATORE È UN GRANDE PROPRIETARIO

La Legge 12/2023, del 24 maggio, sul diritto all'abitazione, ha introdotto la figura del grande proprietario, che comprende, in via generale, coloro che possiedono dieci o più immobili ad uso residenziale oppure più di 1.500 m² destinati ad abitazione. Tale condizione assume particolare rilevanza quando i contratti di locazione si trovano in zone di mercato residenziale tese, come avviene a Barcellona.

In questi casi, l'articolo 17.7 della LAU stabilisce che, quando il locatore è un grande proprietario e l'immobile è situato in una zona dichiarata tesa, il canone del contratto non può superare il limite fissato dal sistema degli indici di riferimento dei prezzi, tenendo conto delle caratteristiche dell'abitazione.

E perché questo è importante in relazione alla tacita riconduzione? Perché la tacita riconduzione è un nuovo contratto. Pertanto, se questo nuovo contratto nasce in un contesto in cui esistono limitazioni del canone per i grandi proprietari, tali limitazioni devono applicarsi fin dal primo giorno. Non importa che il contratto iniziale fosse anteriore a tali restrizioni: con la riconduzione, dal punto di vista giuridico, nasce un contratto successivo che è soggetto alla normativa vigente.

LE CONSEGUENZE DEL MANCATO RISPETTO DEI LIMITI DEL CANONE IN UN CONTRATTO IN TACITA RICONDUZIONE

Sia la normativa statale sia quella catalana prevedono un regime sanzionatorio molto rigoroso in caso di violazione dei limiti del canone nelle zone tese.

La Legge 18/2007, sul diritto all'abitazione, qualifica come infrazione molto grave la fissazione di un canone che superi di oltre il 30% il limite consentito, con sanzioni che vanno da 90.001 € a 900.000 €. Quando l'eccedenza del canone è pari o inferiore al 30%, la condotta è considerata un'infrazione grave, con sanzioni comprese tra 9.001 € e 90.000 €.

Inoltre, il conduttore può richiedere la restituzione delle somme riscosse in eccesso, adeguandole al limite legale applicabile.

Per tutti questi motivi, tentare di aggirare i limiti del canone mediante la tacita riconduzione non solo è giuridicamente scorretto, ma può comportare un rischio economico considerevole per il locatore, soprattutto se si tratta di un grande proprietario.

CONCLUSIONE: UN MOMENTO CHIAVE CHE NON DEVE ESSERE TRASCURATO

La tacita riconduzione è uno dei momenti più delicati nella vita di un contratto di locazione. Sebbene possa apparire come un semplice adempimento automatico, in realtà comporta l'inizio di un contratto completamente nuovo, soggetto alle norme vigenti in quel momento. Quando il locatore è un grande proprietario e l'immobile si trova in una zona tesa, tale distinzione assume un'importanza ancora maggiore, poiché impone l'applicazione dei limiti stabiliti dal sistema degli indici di riferimento dei prezzi.

Sia i proprietari sia gli inquilini devono prestare particolare attenzione alle scadenze, ai preavvisi e alla normativa applicabile, poiché entrare in tacita riconduzione senza avere chiari gli effetti può dar luogo a conflitti, reclami e persino sanzioni di notevole entità. In caso di qualsiasi dubbio, la soluzione più consigliabile è esaminare il contratto in modo individualizzato e, se necessario, richiedere una consulenza legale specializzata.