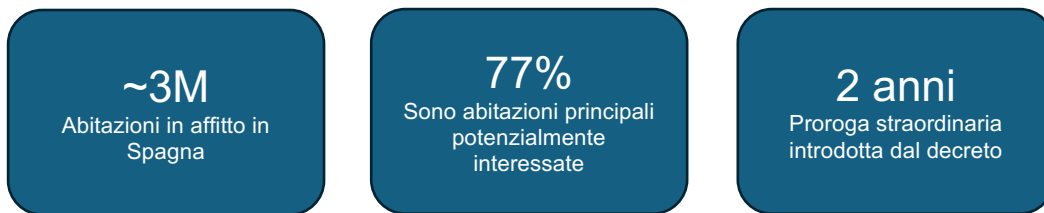


L'ABROGAZIONE DEL RDL 8/2026: CHI RIGUARDA E CHI NON RIGUARDA NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE?

L'**abrogazione del RDL 8/2026** ha generato incertezza tra proprietari e inquilini in merito all'applicazione della proroga straordinaria dei contratti di locazione. Sebbene il Real Decretoley 8/2026 avesse introdotto una proroga di due anni, la sua mancata convalida da parte del Congresso ha modificato il regime applicabile a molti contratti. La domanda che si pongono proprietari e inquilini è la stessa: questa proroga continua ad avere effetto oppure è rimasta priva di validità?

La risposta non è univoca. Dipende dal momento esatto in cui scadeva ciascun contratto e dal fatto che l'inquilino abbia agito in tempo.



CONTESTO – COSA PREVEDEVA IL DECRETO E PERCHÉ È DECADUTO?

Il RDL 8/2026 aggiungeva, alle proroghe ordinarie già previste dalla Legge sulle locazioni urbane (LAU), altri due anni di proroga obbligatoria per i contratti relativi all'abitazione principale la cui scadenza fosse prevista prima del 31 dicembre 2027. L'obiettivo dichiarato era contenere l'eccessivo peso del costo dell'affitto sui bilanci familiari, introducendo misure straordinarie affinché la spesa per l'abitazione non superasse il 30% del reddito medio delle famiglie.

Non essendo stato convalidato dal Congresso, il decreto ha perso efficacia. Tuttavia, gli effetti giuridici prodotti durante il periodo in cui è rimasto in vigore non scompaiono automaticamente per tutti: alcune situazioni si erano già consolidate, mentre altre semplicemente non sono mai sorte.

La questione determinante non è se il contratto fosse in vigore mentre esisteva il decreto, bensì se la sua scadenza si sia verificata durante tale periodo.

COSA È ACCADUTO, PASSO DOPO PASSO

20 mar. 2026

- Entrata in vigore del RDL 8/2026.
- A partire da questa data, gli inquilini i cui contratti scadevano durante il periodo di vigenza potevano richiedere la proroga straordinaria di 2 anni.

Periodo di vigenza

- Finestra temporale per la richiesta.
- Possono beneficiare del decreto soltanto gli inquilini che hanno richiesto la proroga in forma comprovabile —burofax o lettera raccomandata— mentre la norma era in vigore.

Pubblicazione nel BOE

- Mancata convalida — il decreto decade.
- Il Congresso non convalida il decreto. La sua abrogazione viene pubblicata nel BOE. Da questo momento non è più possibile invocare la proroga straordinaria.

A partire dall'abrogazione

- Ritorno al regime ordinario della LAU.
- I contratti che scadono ora sono disciplinati dagli articoli 9.1 e 10.1 della LAU: proroga obbligatoria fino a 5 o 7 anni e proroga tacita fino a ulteriori 3 anni.

CHI È INTERESSATO DALL'ABROGAZIONE DEL RDL 8/2026?

L'abrogazione del RDL 8/2026 determina le seguenti situazioni nei contratti di locazione:

- a) La norma è abrogata dal momento della sua mancata convalida per quanto riguarda la sua efficacia futura, vale a dire che cessa di essere in vigore da quel momento.
- b) Effetti sui contratti durante il periodo in cui è rimasta in vigore e fino alla sua abrogazione:
 - Il RDL //2026 è stato pienamente applicabile dal 22 marzo 2026, data di entrata in vigore, fino al 30 aprile 2026, data di pubblicazione nel BOE della risoluzione di abrogazione.
 - Ha prodotto effetti giuridici validi durante tale periodo relativamente ai contratti che scadevano nel corso del periodo di vigenza.
- c) Per quanto riguarda i contratti scaduti successivamente alla convalida:
 - Non è possibile invocare la proroga straordinaria, poiché il regime applicabile è quello della LAU. Tali contratti restano pertanto esclusi dal regime eccezionale, anche qualora la proroga fosse stata richiesta durante il periodo di vigenza del RDL 8/2026.

Esistono tre gruppi di contratti e la loro situazione è completamente diversa:

- **Protetti:** Inquilini il cui contratto è scaduto tra il 22 marzo e la data dell'abrogazione e che hanno richiesto la proroga in forma comprovabile durante tale periodo. La loro proroga si è consolidata e il decreto continua ad applicarsi nei loro confronti.
- **Non protetti:** Contratti la cui scadenza è successiva alla data di pubblicazione dell'abrogazione. Il decreto non si applica, anche se il contratto era in vigore durante il suo periodo di vigenza.
- **Zona grigia:** Contratti che scadevano durante il periodo di vigenza del decreto, ma per i quali l'inquilino non ha richiesto la proroga in tempo. Senza tale richiesta comprovabile, non vi è alcuna proroga. Il decreto richiede una domanda espressa del conduttore durante il proprio periodo di vigenza: non è possibile presentarla successivamente.

Un contratto che scadeva nel febbraio 2026 non può beneficiare del decreto, anche se l'inquilino ne fa richiesta in aprile. Il decreto si applica soltanto alle scadenze verificatesi durante il suo periodo di vigenza.

DOMANDE FREQUENTI DOPO L'ABROGAZIONE

Che cosa comporta l'abrogazione del RDL 8/2026 per gli inquilini?

No. La richiesta doveva essere presentata mentre il decreto era in vigore. Presentarla successivamente non produce alcun effetto giuridico.

Il mio contratto scadeva durante il periodo di vigenza del decreto, ma non ho richiesto la proroga. Posso farlo ora?

No. La norma non è più in vigore. La richiesta doveva essere presentata durante il periodo di vigenza del decreto. Il diritto di richiedere questa proroga straordinaria è decaduto.

Se ho richiesto correttamente la proroga mentre il decreto era in vigore, è ancora valida?

Sì. Tale situazione giuridica si è consolidata. La successiva abrogazione non incide sulle proroghe che erano già state concordate in virtù della norma vigente in quel momento.

Il proprietario può rifiutare la proroga anche se il decreto lo obbliga a concederla?

Soltanto nei casi tassativamente previsti: se ha comunicato con 4 mesi di anticipo di avere bisogno dell'immobile per uso proprio, se esiste un nuovo contratto firmato oppure se l'abitazione si trova in una zona a mercato abitativo teso —nel qual caso si applica in via preferenziale l'articolo 10.3 della LAU—.

Si prevedono controversie giudiziarie?

È molto probabile. Alcuni inquilini potrebbero rifiutarsi di lasciare l'immobile alla scadenza del contratto, obbligando il proprietario ad avviare un procedimento di sfratto. Ciò aumenterà la diffidenza dei locatori e ridurrà ulteriormente l'offerta di abitazioni in affitto.

GUIDA PRATICA – COME DEVE COMPORTARSI CIASCUNA PARTE?

Se sei inquilino

- Verifica la data esatta di scadenza del tuo contratto e se rientra nel periodo di vigenza del decreto.
- Se hai richiesto la proroga in tempo e in forma comprovabile, conserva la relativa documentazione —ricevuta di ritorno del burofax o della lettera raccomandata—.
- Se non sei riuscito a richiederla, il tuo contratto è già disciplinato dal regime ordinario della LAU.
-

Se sei proprietario

- Verifica se la scadenza del contratto si è verificata durante il periodo di vigenza del decreto.
- Se l'inquilino richiede la proroga per un contratto che scade dopo l'abrogazione, rispondi per iscritto che tale richiesta è priva di fondamento giuridico.
- Se hai bisogno di recuperare la disponibilità dell'abitazione, assicurati di aver comunicato tale necessità con almeno 4 mesi di anticipo, conformemente all'articolo 9.3 della LAU.

In entrambi i casi, qualsiasi comunicazione rilevante deve essere effettuata con mezzi che ne garantiscano prova certa: burofax con ricevuta di ritorno o lettera raccomandata.

CONCLUSIONE

Il decreto è decaduto, ma non ha cancellato ciò che era già accaduto. Gli inquilini che hanno agito correttamente durante il suo periodo di vigenza dispongono di una proroga consolidata che nessun proprietario può ignorare. Coloro che non lo hanno fatto —o i cui contratti scadono dopo l'abrogazione— sono soggetti al regime ordinario della LAU. Il mercato, nel frattempo, continua

a subire le conseguenze di un'incertezza giuridica che da anni allontana i proprietari dal mercato delle locazioni.