

La Posta

## Proroga cedolare secca e aggiornamento canone



Nel caso di proroga di un contratto di locazione oggetto di cedolare secca e in cui sia già stata espressa la rinuncia all'aumento del canone, il locatore deve inviare una nuova comunicazione in tal senso al conduttore?

Dario E.

Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno

precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Tali disposizioni sono inderogabili ([articolo 3](#), comma 11, Dlgs 23/2011). La rinuncia all'aumento del canone per l'intera durata del contratto deve essere comunicata al conduttore, tramite raccomandata, prima di esercitare l'opzione per la cedolare secca. Tale comunicazione, integrando il contenuto del contratto, è necessaria solo se la rinuncia all'aumento del canone non sia già stata prevista nel contratto stesso (*cf* [circolare n. 26/E](#) del 1° giugno 2011, paragrafo 8.3 e [circolare n. 20/E](#) del 4 giugno 2012, paragrafo 9). Nel caso, quindi, di proroga di un contratto che contenga già la rinuncia all'aumento del canone, il locatore non deve inviare alcuna comunicazione in tal senso mediante raccomandata ([risoluzione n. 115/E](#) del 1° settembre 2017).

**risponde**

**Gennaro Napolitano**

*pubblicato Giovedì, 28 Settembre 2017*

---