

# Locazioni. Il nodo dell'aggiornamento Canone in ribasso se l'Istat è negativo

**Ladislao Kowalski**

■ L'ultima volta era successo nel 1959. Ora, complice la crisi economica, a luglio di quest'anno l'Istat ha registrato un dato negativo del parametro usato per l'aggiornamento dei canoni di locazione (-0,1% su base annua). Ad agosto il dato è tornato positivo, e comunque, anche in caso di revisione al ribasso, le cifre in gioco sarebbero contenute (12 euro su un canone annuo di 12mila, che al 75% fanno 9 euro). Ma la que-

## L'INTERPRETAZIONE

Per i contratti a uso abitativo la legge non detta disposizioni specifiche e si può concordare l'adeguamento

stione sul piano teorico è interessante: cosa succederebbe se nell'arco dei 12 mesi il dato avesse il segno meno?

Vediamo. La disciplina delle locazioni prevede una netta distinzione: le locazioni abitative, regolate dalla legge 431/98, e quelle a uso diverso, disciplinate dalla legge 392/78 (articoli 27 e seguenti). Caratteri comuni sono: la libera originaria determinazione del canone e la sua l'immutabilità sostanziale, con la possibilità del solo aggiornamento.

Per gli usi abitativi la legge 431/98 nulla dispone. In pratica è

ammesso che le parti possano concordare l'aggiornamento del canone in corso di rapporto e i criteri di riferimento non sono più vincolati al solo dato Istat. Per le locazioni a uso diverso, invece, l'aggiornamento deve essere espressamente pattuito; è pari al 75% dell'Istat ed è subordinato alla richiesta. Tuttavia, dal 1° marzo 2009, l'articolo 41, comma 16-duodecies del Dl 207/08 ammette, in caso di durata della locazione superiore a quella minima di sei anni, l'eliminazione del vincolo del 75% del dato Istat.

Quindi, se l'esclusione dell'applicazione in negativo è pattuita dalle parti, il problema non si pone. Se invece - ipotesi più frequente - c'è un generico accordo sull'aggiornamento, sembrerebbe doversi ritenere ammissibile, in via teorica, l'applicazione in negativo del dato Istat.

Il concetto di aggiornamento, infatti, riguarda la modifica dell'importo a seguito del dato (positivo o negativo). E scatta solo dopo la richiesta, che tuttavia non è appannaggio del solo locatore. Va anche detto che non può valere l'escamotage di richiedere l'aggiornamento con riferimento a diversa mensilità diverse da quelle in cui l'Indice Istat è stato negativo, in quanto la decorrenza dell'aggiornamento è annuale con riferimento alla data di originaria stipula del contratto.

In sostanza, dato che chiedere l'aggiornamento non è un obbli-

go, e che quello relativo al periodo luglio 2008 - luglio 2009 è il solo a registrare un segno meno, per il locatore il cui contratto faccia riferimento (direttamente o indirettamente) all'aggiornamento basato sul mese di luglio la scelta più opportuna è quella di "saltare" un anno. Omettendo cioè di chiedere l'aggiornamento quest'anno e attendendo il luglio del 2010, quando, con ogni probabilità, l'indice Istat tornerà con il segno positivo. Certo che, se l'inquilino volesse chiedere a sua volta l'aggiornamento, è difficile sostenere che il locatore possa rifiutarsi di abbassare il canone. Tuttavia, l'esiguità della diminuzione, per le locazioni abitative, sarebbe tale da rendere assurde sia l'azione dell'inquilino che l'opposizione del locatore.

Certo, va considerato che all'epoca della legge 392 l'inflazione a due cifre aveva suggerito di limitare al 75% l'aggiornamento proprio per non renderlo troppo gravoso, nella convinzione che mai si sarebbe creato un fenomeno deflattivo. È quindi vero che i lavori parlamentari relativi alla legge 392/1978 non menzionano la possibilità di aggiornamento del canone al ribasso. Ma la nuova sulle locazioni, la 431/98, non contiene riferimenti al dato Istat, e quindi non risultano reperibili lavori parlamentari riferiti alla medesima norma che abbiano affrontato la questione. Per le locazioni a uso diverso, invece, a maggior ragione, i riferimenti ai lavori parlamentari si rivolgono pur sempre a un concetto di aggiornamento che non può essere considerato soltanto in senso positivo. E in questi casi, dati i canoni assai più elevati, gli effetti possono essere più ampi e forse tali da giustificare un contenzioso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

