

LOCAZIONI

L'aumento Istat non richiesto da anni

DOMANDA

Dall'aprile del 1981 ho locato un locale deposito ad una società, al costo di circa 500 euro. Nel corso di tutti questi anni ho chiesto una sola volta l'adeguamento Istat. A partire dal mese di ottobre 2013, ho chiesto al conduttore l'adeguamento Istat adottando il metodo della "variazione assoluta", calcolato dall'aprile 1981 all'aprile 2013. La società ha obiettato che l'aumento doveva essere calcolato sull'ultimo canone corrisposto. Fermo restando che non posso chiedere gli arretrati, qual'è il modo corretto per il calcolo Istat nel caso in questione?

RISPOSTA

Salvo esame della fattispecie in concreto, la tesi della società conduttrice non è condivisibile. Ed infatti, ipotizzando che il lettore si riferisca ad un contratto ad uso diverso, di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 392/78, il criterio da utilizzare per l'aggiornamento del canone (ove pattuito contrattualmente) è quello della variazione assoluta (al di là di qualche precedente giurisprudenziale contrario). Si veda, in questo senso, tra le altre, Cassazione 5 agosto 2004, n. 15034, secondo cui «con riferimento alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, l'aggiornamento annuale del canone di locazione ai sensi dell'articolo 32, legge n. 392 del 1978 (come modificato dall'articolo 1, comma 9 sexies, legge n. 118 del 1985), dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta del locatore comunque formulata, va calcolato secondo il criterio della cosiddetta variazione assoluta, cioè prendendo come base sempre il canone iniziale e tenendo conto dell'intera variazione Istat (ridotta al settantacinque per cento) verificatasi per l'intero periodo tra il momento di determinazione del canone originario e il momento della richiesta, restando ininfluente, ai fini di tale calcolo, che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, giacché tale omissione impedisce soltanto l'accoglimento della domanda relativa alla corresponsione degli aggiornamenti pregressi (cosiddetti arretrati)». Il calcolo del lettore sembra dunque corretto, ove si preveda che l'aggiornamento Istat relativo al periodo 2013/2014, sia calcolato sul canone iniziale, rivalutato secondo il criterio della variazione assoluta (aprile 1981/aprile 2013).