

Locazioni non abitative di durata superiore a 6 anni: libero l'aggiornamento del canone

3 Marzo 2009

L'articolo 41, comma 16 duodecies, contenuto nella Legge di conversione n. 14 del 27/2/2009 del DL 207/2008 (cd. Milleproroghe) ha, in parte, modificato la disciplina prevista dall'art.32 della Legge 392/1978 per quanto riguarda l'aggiornamento del canone di locazione degli immobili adibiti ad uso non abitativo.

Tale modifica, la seconda in ordine di tempo che interviene sull'articolo 32 della Legge 392/1978 (la prima risale al DL 12/1985) si presta per alcuni punti a dubbi interpretativi sui quali occorrerà fare chiarezza.

Ciò premesso, si riassumono brevemente le novità della nuova disciplina: Si riporta il testo dell'articolo 32 Legge 392/1978 come risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione del DL 207/2008:

- Per i nuovi contratti di locazione ad uso non abitativo in cui venga pattuita una **durata superiore al minimo di legge** (ossia **6 anni** per immobili industriali, commerciali e artigianali o di interesse turistico o adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo e **9 anni** per immobile adibito ad attività alberghiere) la variazione in aumento del canone è ora **liberamente determinabile** dalle parti nel senso che essa potrà essere anche superiore al previgente limite del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (quindi anche 100%) stabilita dall'Istat. L'entità dell'aggiornamento dovrà comunque sempre essere indicata nel contratto.

- Il nuovo meccanismo di calcolo si potrà applicare anche ai contratti attualmente in corso sempre laddove sia prevista una durata superiore a quella minima di legge.

- Per i contratti di locazione ad uso non abitativo per i quali la **durata** è stata pattuita in misura **corrispondente a quella minima** di legge (ex art. 27 L. 392/78 e cioè 6 o 9 anni a seconda della destinazione dell'immobile) **resta in vigore il limite del 75%** delle variazioni accertate dall'Istat e riferite all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. In ogni caso l'aggiornamento dovrà essere espressamente previsto nel contratto.

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Art. 32. Aggiornamento del canone

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira.

Le variazioni in aumento del canone, *per i contratti stipulati per durata non*

superiore a quella di cui all`art. 27, non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall`ISTAT, dell`indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale ed a quelli in corso al momento dell`entrata in vigore del limite di aggiornamento di cui al 2° comma del presente articolo.