

Roma, 27 agosto 2009

Prot. n. 13249.09/GST/dg

Circolare fax

Alle Associazioni territoriali
Loro fax

DATI ISTAT

L'Istat ha comunicato le seguenti variazioni degli indici dei prezzi al consumo.

- Variazione annuale (luglio '09–luglio '08) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: – 0,1%
- Variazione biennale (luglio '09–luglio '07) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: 3,9% (75% = 2,925%)
- Variazione annuale (luglio '09–luglio '08) dell'indice armonizzato europeo = – 0,1%

Come visto, la variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo si presenta per la prima volta (quantomeno dal secondo dopoguerra del secolo scorso in poi) come negativa (e negativo è anche l'indice armonizzato europeo).

Mentre il dato relativo alla variazione biennale non pone problemi di sorta – e deve essere utilizzato, per l'aggiornamento dei canoni di locazione, secondo le normali regole – il dato relativo alla variazione annuale pone problemi di non facile, immediata soluzione: ci si chiede, cioè, se il legislatore possa aver pensato di voler disporre anche un aggiornamento dei canoni di locazione in diminuzione.

La risposta negativa è fuor di dubbio sulla base dei lavori parlamentari, nei quali non si trova traccia di una previsione (e neppure di una ipotetica possibilità) del genere, e si trova – anzi – il continuo riferimento all'aggiornamento come mezzo di mantenimento costante della remunerazione della proprietà immobiliare contro la perdita di potere d'acquisto della moneta. Che solo a questa si volesse rimediare risulta chiaro dal fatto che la limitazione al 75% dell'indice Istat venne costantemente giustificata considerando "la buona difesa dell'investimento immobiliare contro la svalutazione" (Relazione Ministri di grazia e giustizia, e dei lavori pubblici, II).

Allo stato, sembra pertanto – per una questione di rigore interpretativo e quindi al di là dei valori in gioco, in atto insignificanti – che il testo delle disposizioni in materia (pur letteralmente non inequivoco) non possa portare alla diminuzione dei canoni, tantomeno ove (direttamente o indirettamente) la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone sia prevista in capo al locatore o ove si specifichi che non vi sia bisogno di richiesta da parte dello stesso (dizioni, tutte, che portano anch'esse – con argomentazione concorrente, e pure separatamente valida – a ritenere che l'aggiornamento sia stato previsto solo in aumento).

Si invitano le Associazioni destinatarie della presente Circolare a dare contezza del contenuto della presente anche ai consulenti legali e a diffondere ai mezzi di informazione locali apposito comunicato stampa.

Cordiali saluti.

(avv. Giorgio Spaziani Testa)

CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

00187 ROMA – Via Borgognona, 47 – Tel. 06/679.34.89 (r.a.) - 06.699.42.495 (r.a.) – Fax 06/679.34.47 – 679.60.51
www.confedilizia.it