



LE RICADUTE

Niente rincari e adeguamenti all'indice Istat

Augusto Ciria

La scelta del locatore per la cedolare secca comporta la rinuncia alla sua facoltà di modificare, per l'intera durata del contratto e dell'eventuale proroga (o per il residuo periodo, qualora tale sua scelta riguardi un contratto già in corso), la misura del canone contrattualmente pattuito. E non rileva il fatto che tale possibilità sia stata espressamente prevista nel contratto.

La rinuncia riguarda anche la pretesa di vedersi riconosciuto il semplice adeguamento sulla base della variazione Istat. Così, infatti, prevede l'articolo 3, comma 11, del del Dlgs 23/11, che pone tale condizione come presupposto inderogabile per l'efficacia dell'opzione stessa, unitamente all'obbligo del locatore di inviare preventivamente al conduttore una lettera raccomandata per comunicargli le sua decisione.

Ma non si tratta solo di Istat. La sospensione si estende agli aggiornamenti a qualsiasi titolo contrattualmente previsti, come le graduali modifiche del canone che spesso caratterizzano quei contratti in cui le parti concordano annuali variazioni, ovviamente in aumento. Come quelle in conseguenza di interventi manutentivi straordinari che l'una o l'altra si impegna a eseguire nell'unità immobiliare concessa in locazione. Si pensi al locatore che, in vista di un programma di esecuzione di importanti opere innovative del bene locato, preveda un contestuale e già determinato aumento del canone. O si pensi anche al conduttore che, più semplicemente, si assume

l'onere di pagare la ristrutturazione dell'appartamento con interventi di norma spettanti al locatore.

La legge 431/98, d'altro canto, con riferimento all'uso abitativo e ai contratti "liberi", pone solo un divieto alle pattuizioni dirette a determinare un canone diverso da quello previsto nel contratto scritto e registrato. Lascia nel contempo al locatore ampia libertà nella quantificazione del corrispettivo annuo.

La disciplina della "cedolare secca" impone però al locatore di rinunciare a qualsiasi variazione del canone. L'estendere l'esclusione anche all'aumento Istat significa davvero includere nel divieto qualsiasi possibile aumento del canone in ogni forma prevista.

L'opzione deve essere formalmente portata a conoscenza del conduttore, che sarà naturalmente ben lieto di ricevere la notizia. Il decreto legislativo prevede l'uso della raccomandata (senza neppure la ricevuta di ritorno), ma sembra non potersi escludere, sulla base degli orientamenti già formati in casi simili, l'uso di mezzi analoghi, purché idonei a dimostrare l'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del conduttore.

La rinuncia agli aggiornamenti del canone, di qualsiasi natura esso sia, e la comunicazione al conduttore costituiscono quindi i presupposti inderogabili per esercitare efficacemente l'opzione della cedolare secca, a nulla rilevando eventuali diversi accordi semmai intervenuti tra le parti.