

COME SI AGGIORNA IL CANONE DI LOCAZIONE?

Un esempio pratico di rivalutazione

Per calcolare l'aumento ISTAT della canone di affitto si utilizza come base l'indice FOI (Famiglie Operai e Impiegati) al netto dei tabacchi (il più recente disponibile pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, se il contratto non specifica diversamente).

Occorre effettuare una distinzione tra i contratti stipulati prima del 30 dicembre 1998 e quelli stipulati successivamente.

Contratti precedenti al 30/12/1998

I contratti di locazione, ad uso abitativo e non, stipulati prima del 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della nuova Legge sulle locazioni abitative -Legge 431 del 9/12/1998-) vanno rivalutati annualmente al 75% dell'indice ISTAT (FOI).

Contratti successivi al 30/12/1998

I contratti di locazione abitativa stipulati dopo il 30 dicembre 1998 (data di entrata in vigore della nuova Legge sulle locazioni abitative -Legge 431 del 9/12/1998-) possono essere rivalutati ogni anno in misura libera e quindi anche al 100% dell'indice FOI, se espressamente specificato nel contratto.

In mancanza di una clausola nel contratto, che stabilisca la misura della rivalutazione del canone di locazione, in caso di contenzioso, la rivalutazione viene calcolata nella misura del 75% dell' indice ISTAT (FOI) al netto dei tabacchi.

Per i contratti ad uso non abitativo l'adeguamento va effettuato al 75% dell'indice.

Per il mese di giugno 2011 l'indice dei prezzi al consumo vale FOI al netto dei tabacchi vale 102,6% rispetto all'indice base (anno 2010).

giugno 2011	
Indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi	
Indice generale	102,6%
Variazione percentuale rispetto al mese precedente	0,1%
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	2,7%

Esempio di calcolo dell' adeguamento canone di locazione al 100% dell'indice FOI ISTAT

Ipotizziamo di voler adeguare un canone di locazione stipulato a giugno 2010 in base all'indice ISTAT giugno 2011.

Canone di locazione (giugno 2010) = 100,00 €

Nel periodo [giugno 2010-giugno 2011] la variazione vale 2,7%.

Pertanto:

- canone base = 100,00 €
- adeguamento: 100% Indice ISTAT
- canone rivalutato [giugno 2011] = canone base [2010] + variazione [2010-2011] = 100,00 + $2,7/100 \cdot 100,00 = 102,70$ €.

Questo vuol dire che nel periodo che va dal giugno 2010 a giugno 2011, il canone di locazione risulterà incrementato di 2,70 € per ogni 100,00 €.

Esempio di calcolo dell' adeguamento canone di locazione al 75% dell'indice FOI ISTAT

Ipotizziamo di dover calcolare l'adeguamento al 75% dell'Indice ISTAT.

- canone base = 100,00 €
- adeguamento: 75% Indice ISTAT
- canone rivalutato [giugno 2011] = canone base [2010] + variazione [2010-2011] = 100,00 + $(75/100) \cdot (2,7/100) \cdot 100,00 = 102,02$ €.

Ricordiamo che a partire da gennaio 2011 la base di riferimento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo NIC e dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati FOI è il 2010 (la base precedente era il 1995).