Equo canone - Variazione indici ISTAT per l'aggiornamento dei canoni - Novembre 2020

Premesso che l'art. 11, comma 1, della legge 359/1992, ha escluso dall'applicazione dell'equo canone le costruzioni ultimate successivamente all'11 luglio 1992, si riportano di seguito le variazioni biennali degli indici ISTAT per l'aggiornamento dei canoni di locazione ad uso non abitativo ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, testo ante-legge n. 118/1985 (tabella A).

Per effetto dell'art. 1, comma 9 sexies, della legge 5.4.1985, n. 118, l'art. 32 citato è stato modificato consentendo alle parti di convenire che il canone di locazione per gli immobili ad uso diverso da quello di abitazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore. In questo caso le variazioni annuali sono quelle indicate nella tabella B.

TABELLA A) Immobili ad uso diverso da quello di abitazione (art. 32 L. 27/7/1978, N. 392)			TABELLA B) Immobili ad uso di abitazione e non (art. 24 L. 27/7/1978, N. 392) (art. 1 L. 5/4/1985, N. 118)		
VARIAZIONE BIENNALE			VARIAZIONE ANNUALE		
Periodo	Variaz. ISTAT	75 %	Periodo	Variaz. ISTAT	75 %
Lug.16/Lug.18	2,5%	1,875%	Lug.17/Lug.18	1,5%	1,125%
Ago.16/Ago.18	2,7%	2,025%	Ago.17/Ago.18	1,5%	1,125%
Set.16/Set.18	2,4%	1,800%	Set.17/Set.18	1,3%	0,975%
Ott.16/Ott.18	2,4%	1,800%	Ott.17/Ott.18	1,5%	1,125%
Nov.16/Nov.18	2,2%	1,650%	Nov.17/Nov.18	1,4%	1,050%
Dic.16/Dic.18	1,8%	1,350%	Dic.17/Dic.18	1,0%	0,750%
Gen.17/Gen.19	1,6%	1,200%	Gen.18/Gen.19	0,7%	0,525%
Feb.17/Feb.19	1,3%	0,975%	Feb.18/Feb.19	0,8%	0,600%
Mar.17/Mar.19	1,5%	1,125%	Mar.18/Mar.19	0,8%	0,600%
Apr.17/Apr.19	1,3%	0,975%	Apr.18/Apr.19	0,9%	0,675%
Mag.17/Mag.19	1,6%	1,200%	Mag.18/Mag.19	0,7%	0,525%
Giu.17/Giu.19	1,7%	1,275%	Giu.18/Giu.19	0,5%	0,375%
Lug.17/Lug.19	1,7%	1,275%	Lug.18/Lug.19	0,2%	0,150%
Ago.17/Ago.19	1,8%	1,350%	Ago.18/Ago.19	0,3%	0,225%
Set.17/Set.19	1,4%	1,050%	Set.18/Set.19	0,1%	0,075%
Ott.17/Ott.19	1,5%	1,125%	Ott.18/Ott.19	0,0%	0,000%
Nov.17/Nov.19	1,5%	1,125%	Nov.18/Nov.19	0,1%	0,075%
Dic.17/Dic.19	1,4%	1,050%	Dic.18/Dic.19	0,4%	0,300%
Gen.18/Gen.20	1,2%	0,900%	Gen.19/Gen.20	0,5%	0,375%
Feb.18/Feb.20	1,0%	0,750%	Feb.19/Feb.20	0,2%	0,150%
Mar.18/Mar.20	0,9%	0,675%	Mar.19/Mar.20	0,1%	0,075%
Apr.18/Apr.20	0,8%	0,600%	Apr.19/Apr.20	-0,1%	-0,075%
Mag.18/Mag.20	0,3%	0,225%	Mag.19/Mag.20	-0,4%	-0,300%
Giu.18/Giu.20	0,2%	0,150%	Giu.19/Giu.20	-0,3%	-0,225%
Lug.18/Lug.20	-0,2%	-0,150%	Lug.19/Lug.20	-0,4%	-0,300%
Ago.18/Ago.20	-0,4%	-0,300%	Ago.19/Ago.20	-0,7%	-0,525%
Set.18/Set.20	-0,5%	-0,375%	Set.19/Set.20	-0,6%	-0,450%
Ott.18/Ott.20	-0,4%	-0,300%	Ott.19/Ott.20	-0,4%	-0,300%
Nov.18/Nov.20	-0,2%	-0,150%	Nov.19/Nov.20	-0,3%	-0,225%

Via Achille Grandi, 9/11 – 23900 Lecco Tel. 0341491936 Fax 0341254859 - Codice fiscale 92004380132

Tab. C - COSTO BASE PER IL CALCOLO DELL'EQUO CANONE (L/mq utile netto)

Anno ultimazione degli immobili	Riferimento	L./mq
Entro il 1975	L. 392/1978	250.000
nel 1976	D.P.R. 1018/78	285.000
nel 1977	D.P.R. 1018/78	325.000
nel 1978	D.P.R. 394/79	370.000
nel 1979	D.P.R. 262/80	430.000
nel 1980	D.P.R. 279/82	500.000
nel 1981	D.P.R. 280/82	580.000
nel 1982	D.P.R. 494/83	680.000
Nel 1983	D.P.R. 330/84	770.000
Nel 1984	D.P.R. 267/85	840.000
Nel 1985	D.P.R. 496/86	900.000
Nel 1986	D.P.R. 522/87	930.000
nel 1987	D.P.R. 182/89	970.000
nel 1988	D.P.R. 182/89	1.030.000
nel 1989	D.P.R. 266/90	1.090.000
nel 1990	D.P.R. 26/9/91	1.155.000
nel 1991	D.M. LL.PP. 9/11/94	1.250.000
gen/ago 1992	D.M. LL.PP. 9/11/94	1.275.000
set/dic 1992	D.M. LL.PP. 30/1/97	1.277.000
nel 1993	D.M. LL.PP. 30/1/97	1.309.000
nel 1994	D.M. LL.PP. 30/1/97	1.347.000
nel 1995	D.M. LL.PP. 30/1/97	1.383.000
nel 1996	D.M. LL.PP. 19/12/97	1.422.000
nel 1997	D.M. LL.PP. 18/12/98	1.450.000

I valori indicati nella tabella B sono inoltre utilizzabili per l'aggiornamento dei canoni degli immobili ad uso abitativo qualora si ritenesse di non impiegare gli indici delle variazioni assolute, come suggerito dalla sentenza n. 4305/87 della Cassazione, distinti in tre casi:

- IMMOBILI ULTIMATI ENTRO IL 31.12.1975: variazione assoluta giugno 78-giugno dell'anno corrente (es.: giugno 78-giugno 95 = 232,575%) (1);
- IMMOBILI COSTRUITI TRA L'1.1.1976 ED IL 31.12.1978: variazione assoluta dicembre 1978-dicembre dell'anno corrente (es.: dicembre 78-dicembre 94 = 212,475%);
- IMMOBILI ULTIMATI SUCCESSIVAMENTE AL 31.12.1978: variazione assoluta dicembre dell'anno di ultimazione dell'immobile - dicembre dell'anno corrente.

Relativamente ai predetti immobili infatti si rammenta che, anche per effetto della sentenza citata, il canone di locazione può essere aggiornato, previa richiesta del proprietario, a decorrere dal mese di agosto di ciascun anno, con 75% della variazione ISTAT assoluta intercorsa tra giugno 1978 e giugno dell'anno nel quale si richiede l'aggiornamento. Detta variazione assoluta, rilevata tra giugno 1978 e giugno 1995 (depurata del periodo giugno 1983 - giugno 1984), è pari a 310,1% che, ridotta al 75% è del 232,575%.

P A . m b