

27 ottobre 2012 0:00

Adeguamento Istat automatico - arretrati

Buongiorno, scrivo in qualità di conduttore di un contratto di locazione (4+4) ex art.2, comma 1 L.431/98 uso abitativo stipulato nel febbraio 2005, con canone mensile di € 700,00 avendo esercitato il diritto al recesso anticipato con preavviso (concordato in 4 mesi) dato a maggio e quindi cessazione a settembre 2012 al momento della riconsegna dell'immobile e quindi della restituzione da parte del locatore del deposito cauzionale pari a tre mensilità di 2.100,00 € oltre ad interessi legali, mi son vista negare la restituzione di tale deposito per mio inadempimento al versamento dell'adeguamento Istat di cui alla clausola contrattuale che prevedeva l'adeguamento automatico, senza richiesta del locatore del seguente tenore:

"Il canone sarà aggiornato a partire dal secondo anno automaticamente e senza bisogno di richiesta dei locatori, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto".

Il locatore ha quindi richiesto il pagamento di tutti gli arretrati (andranno in compensazione dell'importo del libretto di 2100,00 oltre interessi legali) dal febbraio 2006 all'agosto 2012 per l'adeguamento Istat annuale non versato totale di € 4.340,00) in virtù della predetta clausola contrattuale. Al momento la questione è sospesa in attesa di verificare se/quanto dovuto. Premetto che nel corso degli anni di locazione, peraltro, non mi era mai stato fatto notare tale mancato adeguamento né tantomeno richiesto in alcun modo né dal locatore né dall'agenzia immobiliare pertanto ero in buona fede ignorando tale adempimento anzi il locatore mi aveva detto (a voce!) che non era interessato a percepire l'adeguamento e l'agente ha rimesso in locazione l'appartamento con il canone iniziale di €700,00, ora il problema è sorto perché i rapporti si sono inaspriti in quanto il locatore non voleva restituirmi il deposito cauzionale

A questo punto posso tutelarmi in qualche modo? Può il locatore esigere legittimamente tutti gli arretrati? Si consideri costante giurisprudenza cassazione (ultima n. 3014 del 28 febbraio 2012) sulla nullità della "clausola di un contratto di locazione con cui le parti convengono l'aggiornamento automatico del canone su base annuale, senza necessità di richiesta espressa del locatore". A Vostro avviso può considerarsi valido tale principio anche per le locazioni ad uso abitativo?

Vi ringrazio sin d'ora per il Vostro parere.

Cordiali saluti

Lorena, da Abano Terme (PD)

Risposta:

consideri quanto segue:

1. la prescrizione per questi importi è di 5 anni. Per cui, non possono essere chiesti eventuali adeguamenti precedenti a 5 anni fa;
2. in ogni caso, oltre 4.000 euro per l'adeguamento Istat ci pare estremamente esagerato per un canone di 700 euro mensili;
3. infine, la sentenza da lei citata (che fa parte di un orientamento ormai costante della Cassazione) non si applica ai contratti 4+4.

In conclusione, l'unica cosa che potrà eccepire, a parte fare un attento calcolo di quanto dovuto, è la prescrizione quinquennale.