

L. 27-7-1978 n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani.

Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 luglio 1978, n. 211.

(...)

12. Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento ⁽¹¹⁾.

[Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del catasto edilizio urbano] ^{(12) (13) (14)}.

(11) Per la stipulazione di accordi in deroga alle norme di cui al presente articolo e a quelli seguenti, vedi l'art. 11, D.L. 11 luglio 1992, n. 333.

(12) Comma abrogato dall'art. 1, D.L. 13 settembre 1991, n. 299.

(13) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(14) La Corte costituzionale, con *ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287* (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

13. Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 ⁽¹⁵⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 ⁽¹⁶⁾.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21 ⁽¹⁷⁾ ⁽¹⁸⁾.

⁽¹⁵⁾ Con [sentenza 18 giugno 1987, n. 236](#) (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: a) l'illegittimità della lettera b) dell'art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; b) ai sensi dell'art. 27 della L. 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità della lettera c) dell'art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

⁽¹⁶⁾ Con [sentenza 18 giugno 1987, n. 236](#) (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: a) l'illegittimità della lettera b) dell'art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; b) ai sensi dell'art. 27 della L. 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità della lettera c) dell'art. 13, quinto comma, L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

⁽¹⁷⁾ L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

⁽¹⁸⁾ La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

14. Costo base.

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna ⁽¹⁹⁾.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata ⁽²⁰⁾ ⁽²¹⁾.

(19) La Corte costituzionale, con [sentenza 9-15 febbraio 2000, n. 55](#) (Gazz. Uff. 23 febbraio 2000, n. 9, serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 14, primo comma, in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione e degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21, in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione.

(20) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(21) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

15. Coefficienti correttivi del costo base.

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ^{(22) (23)}.

(22) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

(23) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

16. Tipologia.

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo ^{(24) (25)}.

(24) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(25) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

17. Classe demografica dei comuni.

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT [\(26\)](#) [\(27\)](#).

(26) L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

(27) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

18. Ubicazione.

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge ⁽²⁸⁾.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'[articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati ⁽²⁹⁾ ⁽³⁰⁾.

⁽²⁸⁾ La Corte costituzionale, con [ordinanza 6-14 novembre 2006, n. 380](#) (Gazz. Uff. 22 novembre 2006, n. 46, 1^a Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 18, secondo comma, sollevata in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione.

⁽²⁹⁾ L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

⁽³⁰⁾ La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

19. Livello di piano.

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10 ⁽³¹⁾ ⁽³²⁾.

⁽³¹⁾ L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

⁽³²⁾ La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

20. Vetustà.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato ⁽³³⁾ ⁽³⁴⁾.

⁽³³⁾ L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 limitatamente alle locazioni abitative.

⁽³⁴⁾ La Corte costituzionale, con *ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287* (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

21. Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti ⁽³⁵⁾ ⁽³⁶⁾ ⁽³⁷⁾.

⁽³⁵⁾ Vedi il *D.M. 9 ottobre 1978*, .

⁽³⁶⁾ *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.*

⁽³⁷⁾ *La Corte costituzionale, con ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287 (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.*

(commento di giurisprudenza)

22. Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975.

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica ⁽³⁸⁾.

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;
- d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione ⁽³⁹⁾ ⁽⁴⁰⁾.

(38) Vedi, anche, il *D.M. 30 gennaio 1997*, il *D.M. 19 dicembre 1997* e il *D.M. 18 dicembre 1998*.

(39) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(40) La Corte costituzionale, con *ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287* (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

23. Riparazioni straordinarie.

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di migioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti ⁽⁴¹⁾ ⁽⁴²⁾ ⁽⁴³⁾.

(41) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(42) La Corte costituzionale, con *ordinanza 5-12 luglio 2001, n. 248* (Gazz. Uff. 18 luglio 2001, n. 28, serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 23 sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione.

(43) La Corte costituzionale, con *ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287* (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(commento di giurisprudenza)

24. Aggiornamento del canone.

Per gli immobili ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata ⁽⁴⁴⁾ ⁽⁴⁵⁾ ⁽⁴⁶⁾.

(44) *L'art. 14, L. 9 dicembre 1998, n. 431*, ha abrogato gli artt. 21, 22, 23, 24 e 25 limitatamente alle locazioni abitative.

(45) L'art. 1, L. 25 luglio 1984, n. 377 (Gazz. Uff. 26 luglio 1984, n. 205), ha disposto che per gli immobili adibiti ad uso di abitazione l'aggiornamento del canone di locazione, relativo al 1984, non si applica.

(46) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della Costituzione, ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

(...)