

CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **120/1980** (ECLI:IT:COST:1980:120)

Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**

Presidente: **AMADEI** - Redattore: - Relatore: **DE STEFANO**

Udienza Pubblica del **18/04/1980**; Decisione del **17/07/1980**

Deposito del **23/07/1980**; Pubblicazione in G. U.

Norme impugnate:

Massime: **9833**

Atti decisi:

N. 120

SENTENZA 17 LUGLIO 1980

Deposito in cancelleria: 23 luglio 1980.

Pubblicazione in "Gazz. Uff." n. 208 del 30 luglio 1980.

Pres. AMADEI - Rel. DE STEFANO

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Avv. LEONETTO AMADEI, Presidente - Dott. GIULIO GIONFRIDA - Prof. EDOARDO VOLTERRA - Prof. GUIDO ASTUTI - Dott. MICHELE ROSSANO - Prof. ANTONINO DE STEFANO - Prof. LEOPOLDO ELIA - Prof. GUGLIELMO ROEHRSEN - Avv. ORONZO REALE - Dott. BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - Avv. ALBERTO MALAGUGINI - Prof. LIVIO PALADIN - Dott. ARNALDO MACCARONE - Prof. ANTONIO LA PERGOLA - Prof. VIRGILIO ANDRIOLI, Giudici.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nei giudizi riuniti di legittimità costituzionale dell'art. 1 della legge 26 novembre 1969, n.

833 (norme relative alle locazioni degli immobili urbani), modificato dall'art. 56 del d.l. 26 ottobre 1970, n. 745, convertito in legge 18 dicembre 1970, n. 1034, promossi con le seguenti ordinanze:

1) ordinanza emessa il 15 ottobre 1974 dal tribunale di Roma nel procedimento civile vertente tra Adducci Margherita e Morelli Carla in Mariani, iscritta al n. 396 del registro ordinanze 1975 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 288 del 29 ottobre 1975;

2) ordinanza emessa il 26 novembre 1974 dal tribunale di Roma nel procedimento civile vertente tra Spinj Maria Pia e Bianchi Luisa, iscritta al n. 397 del registro ordinanze 1975 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 288 del 29 ottobre 1975;

3) ordinanza emessa il 3 marzo 1977 dal tribunale di Milano nel procedimento civile vertente tra la s.p.a. Montorfano e Chiesa Gianna, iscritta al n. 307 del registro ordinanze 1977 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 251 del 14 settembre 1977.

Visti gli atti di costituzione di Bianchi Luisa e Spinj Maria Pia nonché gli atti di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

udito nell'udienza pubblica del 7 novembre 1979 il Giudice relatore Antonino De Stefano;

uditi l'avv. Gabriele Moricca, per Bianchi Luisa e l'avvocato dello Stato Renato Carafa, per il Presidente del Consiglio dei ministri.

Ritenuto in fatto:

1. - Con ordinanza emessa il 15 ottobre 1974 nel procedimento civile, in grado di appello, vertente tra Adducci Margherita e Morelli Carla in Mariani, ed avente ad oggetto il diritto o meno alla proroga legale di un contratto di locazione di immobile urbano ad uso di abitazione, il tribunale di Roma ha sollevato, ritenendola rilevante e non manifestamente infondata, la questione di legittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833, come modificato dall'art. 56 del decreto legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito in legge 18 dicembre 1970, n. 1034.

Il giudice a quo ritiene che nel primo e nel secondo comma della norma impugnata sia stata dettata, ai fini della proroga legale delle locazioni, una diversa disciplina a seconda che i contratti siano stati stipulati anteriormente o posteriormente al 1 marzo 1947, nel senso che, fermo restando il requisito economico-fiscale (reddito non superiore a lire 2.500.000) per entrambe le relative categorie di conduttori, il beneficio della proroga resta subordinato, per i conduttori il cui contratto sia stato stipulato prima del 1 marzo 1947, alla ricorrenza di un ulteriore requisito (indice di affollamento), non richiesto, invece, per i conduttori che abbiano stipulato il contratto dopo la data anzidetta. Questa diversità di trattamento, fondata esclusivamente sulla data di stipulazione del contratto, comporterebbe una palese violazione del principio di eguaglianza.

Nel giudizio innanzi alla Corte è intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocato generale dello Stato, il quale ha concluso per l'infondatezza della proposta questione, osservando che il legislatore non ha affatto introdotto un'arbitraria ed ingiustificata diversificazione tra conduttori che abbiano stipulato il contratto in epoca anteriore o successiva al 1 marzo 1947, ma ha, invece, tenuto conto della diversa situazione economica e di mercato, e quindi della differenza sostanziale di posizione tra rapporti di locazione posti in essere prima o dopo tale data. Basta al riguardo rilevare che i

contratti stipulati "prima" erano soggetti al regime vincolistico, mentre quelli stipulati "dopo" erano cosiddetti liberi, per contestare l'affermazione del giudice a quo sulla sussistenza di un diverso trattamento in funzione di un mero criterio cronologico.

2. - La su indicata questione è stata nuovamente sollevata dallo stesso tribunale di Roma con ordinanza del 26 novembre 1974, emessa in altro procedimento civile, in grado di appello, vertente tra Spinj Maria Pia e Bianchi Luisa in Giannandrea: identici a quelli della precedente ordinanza gli argomenti addotti a sostegno della non manifesta infondatezza.

Nel giudizio innanzi alla Corte è intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocato generale dello Stato, che ha egualmente concluso per l'infondatezza.

Si sono costituite anche le parti private Spinj e Bianchi, rispettivamente rappresentate e difese dagli avvocati Carlo Fornario e Gabriele Moricca.

La difesa della Spinj conclude per l'incostituzionalità della norma, che attuerebbe una ingiustificata disparità di trattamento tra due categorie di conduttori unicamente in funzione della data di inizio del rapporto: è irrazionale che si sbloccino locazioni anteriori al 1947, in considerazione del cosiddetto indice di affollamento, mentre si bloccano le locazioni iniziate posteriormente.

La difesa della Bianchi, dal suo canto, conclude per l'infondatezza, rilevando che il legislatore ha inteso regolare in modo diverso situazioni diseguali.

3. - L'art. 1, comma primo, della legge n. 833 del 1969, come modificato dall'art. 56 del d.l. n. 745 del 1970, è stato denunciato, per contrasto con l'art. 3 della Costituzione, anche dal tribunale di Milano con ordinanza del 3 marzo 1977, emessa nel procedimento civile, in sede di rinvio dalla Corte di cassazione, vertente tra la s.p.a. Montorfano e Chiesa Gianna, ed avente ad oggetto l'applicabilità o meno della proroga legale ad un rapporto di locazione.

Il giudice a quo premette che la Corte di cassazione, con statuizione vincolante per il giudice di rinvio, ha stabilito che, in tema di proroga dei contratti di locazione, il primo ed il secondo comma del citato art. 1 regolano rapporti differenti, e cioè, da un lato, le locazioni già vincolate, e, dall'altro, le locazioni esenti da vincoli e non scadute: con la conseguenza che i requisiti previsti per l'ulteriore proroga dei contratti già prorogati sono soltanto quelli indicati nel primo comma, mentre i requisiti indicati nel secondo comma valgono esclusivamente per la proroga dei contratti non vincolati, protrattisi in base a titolo negoziale e in corso al momento dell'entrata in vigore della legge n. 833 del 1969. Tale diversità di disciplina non va immune, ad avviso del tribunale di Milano, dal dubbio di irragionevolezza, in quanto non appare proporzionata all'elemento di differenziazione esistente tra le due fattispecie da regolare: occorre, al contrario, perché sia rispettato il principio d'eguaglianza, che tra la diversità delle situazioni e la differenza di disciplina esista uno stretto collegamento causale. Sotto questo profilo, non si comprende il motivo per il quale il legislatore abbia ritenuto di dover subordinare la proroga dei contratti vincolati (anteriori al 1 marzo 1947) ad un requisito, quale quello dell'indice di affollamento, che non si presenta in alcun modo collegato con l'esigenza di perequazione dei canoni.

A conclusioni di infondatezza della questione è pervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, intervenuto anche in questo giudizio, a mezzo dell'Avvocato generale dello Stato, osservando che ragionevolmente il legislatore ha trattato in modo diverso la situazione delle locazioni vincolate, per le quali ha richiesto requisiti più rigidi, rispetto alla situazione delle locazioni in corso, i cui conduttori corrispondevano un canone superiore rispetto agli altri.

1. - Con le ordinanze in epigrafe, dei tribunali di Roma e Milano, la Corte è chiamata ad accertare se sia costituzionalmente illegittimo, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, l'art. 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833 (come modificato dall'art. 56 del decreto legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito in legge 18 dicembre 1970, n. 1034), nella parte in cui, ai fini della concessione della proroga legale delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, detta una diversa disciplina, rispettivamente nel primo e nel secondo comma, a seconda che trattisi di contratti già prorogati per effetto di precedenti leggi vincolistiche (cioè contratti stipulati anteriormente al 1 marzo 1947), o di contratti esenti da vincoli e in corso alla data di entrata in vigore della legge. La denunciata norma, pur prescrivendo per entrambe le categorie di conduttori la sussistenza del requisito economico-fiscale di un reddito annuo non superiore a lire 2.500.000, subordina il beneficio della proroga, solo per i conduttori che hanno stipulato prima del 1 marzo 1947, alla ricorrenza anche di altro requisito (indice di affollamento pari o superiore a 0,75), che non è, invece, richiesto per gli altri conduttori.

2. - Stante la identità della sollevata questione, i giudizi vengono riuniti per essere decisi con unica sentenza.

3. - Le ordinanze sono state emesse anteriormente all'entrata in vigore (30 luglio 1978) della legge 27 luglio 1978, n. 392, che ha dettato nuova disciplina delle locazioni di immobili urbani. Peraltro, la Corte rileva che, in virtù dell'art. 82 della sopravvenuta legge, ai giudizi in corso alla data anzidetta continuano ad applicarsi ad ogni effetto le norme precedenti, come quella denunciata, sulla quale, quindi, ritiene di portare il suo esame, senza richiedere ai giudici a quibus conferma della rilevanza della questione nei processi di provenienza.

4. - La questione non è fondata.

La denunciata norma, nella interpretazione accolta dalla giurisprudenza della Corte di cassazione e fatta propria dai giudici a quibus, appare preordinata alla disciplina di situazioni differenziate. Ed invero, il primo comma dispone la ulteriore proroga (fino al 31 dicembre 1973 o alle scadenze consuetudinarie successive) dei contratti di locazione "già prorogati" con legge 12 febbraio 1969, n. 4, cioè dei contratti stipulati anteriormente al 1 marzo 1947, e ininterrottamente prorogati, di scadenza in scadenza, per effetto delle succedutesi leggi vincolistiche. Il secondo comma, invece, dispone la proroga (fino alla stessa scadenza indicata dal primo comma) dei contratti di locazione "in corso" alla data di entrata in vigore della legge n. 833 del 1969 (1 dicembre 1969), cioè dei contratti fino allora esenti da vincoli di legge e non ancora scaduti in base alle clausole pattizie.

Alla diversità delle situazioni il legislatore fa corrispondere una diversità di requisiti per la concessione della proroga. Infatti, i contratti già prorogati sono ulteriormente prorogati solo ove ricorrano congiuntamente: a) l'indice di affollamento pari o superiore a 0,75; b) il reddito annuo del conduttore non superiore a lire 2.500.000 (primo comma). I contratti, nei cui confronti non abbia già operato precedente proroga, sono, invece, prorogati solo ove ricorrano congiuntamente: a) la composizione di non più di cinque vani abitabili oltre gli accessori; b) il reddito annuo del conduttore non superiore a lire 2.500.000 (secondo comma).

La censura d'incostituzionalità si appunta sulla disparità di trattamento che si concreta nella richiesta dell'indice di affollamento (pari o superiore a 0,75) per i soli contratti della prima categoria; mentre tale indice non è richiesto per quelli della seconda categoria ("anche quando l'indice di affollamento sia inferiore ad uno" precisa la impugnata norma). Ma la Corte non ritiene che in tal guisa venga ad esser vulnerato il principio costituzionale dell'eguaglianza.

Giova ricordare che l'indice di affollamento va determinato, a norma del primo comma

dell'art. 3 del d.l. 27 giugno 1967, n. 460, convertito con modificazioni in legge 28 luglio 1967, n. 628, dividendo il numero dei componenti la famiglia del conduttore per il numero dei vani abitabili. Ora il legislatore, richiedendo un indice in misura pari o superiore a 0,75, fa sì che gli alloggi con indice inferiore a 0,75, che esso ritiene esuberanti rispetto alle esigenze familiari del conduttore, siano sottratti all'ulteriore proroga: trattandosi, cioè, di immobili da oltre venti anni soggetti al vincolo ed al blocco dei canoni, dell'ulteriore proroga possono beneficiare soltanto quei conduttori che, vivendo in un alloggio appena sufficiente per la loro famiglia, versino in modeste condizioni economiche e non possano quindi agevolmente mutare abitazione. Invece, per gli alloggi assoggettati a proroga per la prima volta (e per i quali i canoni sono stati fino a tal momento quelli di mercato) il legislatore pone requisiti meno rigidi, prescrivendo soltanto che si tratti di conduttori con modesto reddito, condizione che, oltre tutto, avrà già di per sé costituito remora alla locazione di alloggi esuberanti.

In tale prospettiva, la denunciata diversità di disciplina non appare irragionevole se rapportata alle diverse situazioni che ne formano oggetto, dovendo considerarsi effetto di quella discrezionale valutazione della situazione economica e di mercato, che in materia di locazioni la Corte ha più volte riconosciuto riservata al legislatore (sentenze n. 132 del 1972; n. 29 del 1975; n. 4 del 1976).

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 della legge 26 novembre 1969, n. 833 (norme relative alle locazioni degli immobili urbani), come modificato dall'art. 56 del decreto legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito in legge 18 dicembre 1970, n. 1034, sollevata, in riferimento all'art. 3 della Costituzione, con le ordinanze del 15 ottobre 1974 e del 26 novembre 1974 del tribunale di Roma, e del 3 marzo 1977 del tribunale di Milano.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 17 luglio 1980.

F.to: LEONETTO AMADEI - GIULIO GIONFRIDA - EDOARDO VOLTERRA - GUIDO ASTUTI - MICHELE ROSSANO - ANTONINO DE STEFANO - LEOPOLDO ELIA - GUGLIELMO ROEHRSEN - ORONZO REALE - BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - ALBERTO MALAGUGINI - LIVIO PALADIN - ARNALDO MACCARONE - ANTONIO LA PERGOLA - VIRGILIO ANDRIOLI.

GIOVANNI VITALE - Cancelliere

Le sentenze e le ordinanze della Corte costituzionale sono pubblicate nella prima serie speciale della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (a norma degli artt. 3 della legge 11 dicembre 1984, n. 839 e 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092) e nella Raccolta Ufficiale delle sentenze e ordinanze della Corte costituzionale (a norma dell'art. 29 delle Norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale, approvate dalla Corte costituzionale il 16 marzo 1956).

Il testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale fa interamente fede e prevale in caso di divergenza.