CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **71/1980** (ECLI:IT:COST:1980:71)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **AMADEI** - Redattore: - Relatore: **DE STEFANO**
Udienza Pubblica del **07/11/1979**; Decisione del **08/05/1980**
Deposito del **20/05/1980**; Pubblicazione in G. U.
Norme impugnate:
Massime: **9830**
Atti decisi:

N. 71

SENTENZA 8 MAGGIO 1980

Deposito in cancelleria: 20 maggio 1980.

Pubblicazione in "Gazz. Uff." n. 145 del 28 maggio 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 ROEHRSSEN - 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

nel giudizio di legittimità costituzionale del d.l. 23 dicembre 1976, n. 849, convertito con modificazioni in legge 21 febbraio 1977, n. 28, promosso con ordinanza emessa il 14 luglio 1977 dal pretore di Torre Annunziata, nel procedimento civile vertente tra Izzo Anna Maria e Ambrosio Caterina ed altro, iscritta al n. 148 del registro ordinanze 1978 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 154 del 5 giugno 1978.

Visto l'atto di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

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

udito l'Avvocato dello Stato Renato Carafa, per il Presidente del Consiglio dei ministri.

Ritenuto in fatto:

Con atto di citazione notificato il 16 aprile 1977, Anna Maria Izzo, premesso che Caterina e Antonio Ambrosio conducevano in locazione un negozio di sua proprietà per uso esercizio di macelleria in Torre Annunziata, intimava ai conduttori licenza per finita locazione alla data del 4 maggio 1977, e contestualmente li conveniva dinanzi al locale pretore per la convalida. Avendo i convenuti eccepito il diritto alla proroga legale in forza delle varie disposizioni di legge in materia, e, in particolare, in virtù del d.l. 23 dicembre 1976, n. 849, convertito con modificazioni in legge 21 febbraio 1977, n. 28, la locatrice sollevava eccezione di legittimità costituzionale di tale legge, in relazione agli artt. 3 e 42 della Costituzione.

Con ordinanza emessa il 14 luglio 1977 il pretore adito ha ritenuto rilevante e non manifestamente infondata la sollevata questione, ed ha rimesso gli atti a questa Corte, alla quale sono pervenuti il 24 febbraio 1978.

Il giudice a quo lamenta la discriminazione fatta dal legislatore tra proprietari di immobili destinati ad uso di abitazione, per i quali è consentita la cessazione della proroga sia per motivi di urgente ed improrogabile necessità, sia quando il conduttore abbia un reddito superiore ad un certo limite, e proprietari di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, per i quali non sono previste tali possibilità di cessazione della proroga. osserva, inoltre, che questa Corte, con sentenza' n. 225 del 1976, nel dichiarare infondata analoga questione, ha rilevato che l'iniziale ragionevolezza e tollerabilità di un generale e indiscriminato regime vincolistico delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione, giustificato solo in ragione di una prevista breve durata dei conseguenti sacrifici imposti ai locatori, si sono andate progressivamente affievolendo e riducendo. Malgrado questo autorevole avvertimento, Parlamento e Governo hanno ancora una volta fatto ricorso alla proroga attraverso la denunciata normativa. La questione di legittimità costituzionale appare perciò non manifestamente infondata, sia perché il blocco indiscriminato e generale per gl'immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, non è giustificato da particolari esigenze, sia perché il criterio della "ragionevolezza" di un simile regime è contraddetto e superato dal susseguirsi delle varie proroghe.

Nel giudizio dinanzi alla Corte, relativo a tale ordinanza 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 non può considerarsi illogica ed irragionevole la diversa disciplina dettata per la proroga delle locazioni di immobili adibiti ad abitazione e di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, e ciò in quanto, per questi ultimi, viene in rilievo non la situazione personale di chi profitta della proroga, ma l'intera economia nazionale, la cui stabilità esige anche che restino fermi i costi di certi servizi. D'altronde, il regime vincolistico ha appunto carattere straordinario ed eccezionale, ed è destinato ad esaurirsi con l'entrata in vigore della disciplina sull'"equo canone".

Considerato in diritto:

1. - Con l'ordinanza del pretore di Torre Annunziata la Corte è chiamata ad accertare se sia costituzionalmente illegittima, in riferimento agli artt. 3 e 42 della Costituzione, la disciplina vincolistica delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione, prevista dal d.l. 23 dicembre 1976, n. 849, convertito con modificazioni in legge 21 febbraio 1977, n. 28, in quanto essa sottopone tali immobili ad un blocco indiscriminato e generalizzato, non giustificato da particolari esigenze, né sorretto da criteri di ragionevolezza.

2. - L'ordinanza è stata emessa 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 quelle denunciate, sulle quali, quindi, ritiene di portare il suo esame, senza richiedere al giudice a quo conferma della rilevanza della sollevata questione.

3. - La questione non è fondata.

Va innanzi tutto ricordato che le censure mosse alla denunciata normativa, per aver regolato in modo eguale situazioni diverse, disponendo un blocco generalizzato sia per gl'immobili destinati ad abitazione, che per quelli destinati ad uso diverso, e per aver diversamente disciplinato situazioni identiche, concedendo la proroga al conduttore di casa di abitazione, purché il suo reddito non superi un certo livello, e attribuendo, invece, incondizionatamente la proroga al conduttore d'immobile destinato ad uso diverso da abitazione, sono state già prese in esame, a proposito di analoghi provvedimenti vincolistici e sempre con riferimento agli artt. 3 e 42 della Costituzione, da questa Corte, che le ha disattese con la sentenza n. 225 del 1976. Le ragioni addotte in quell'occasione suffragano adesso eguale pronuncia.

Alla stessa sentenza, peraltro, il giudice a quo si richiama, nel pervenire a conclusioni di non manifesta infondatezza, ritenendo che essa offra all'uopo sostegno nella parte in cui la Corte, dopo aver dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale proposta per le anzidette norme di proroga, testualmente rileva che, per effetto delle medesime, "la iniziale ragionevolezza di un generale e indiscriminato regime vincolistico delle locazioni degl'immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione, e dei relativi canoni, e la tollerabilità, in ragione della prevista breve durata, dei conseguenti sacrifici imposti ai locatori, si sono andate progressivamente affievolendo e riducendo". Donde l'appello finale a Parlamento e Governo per addivenire il più presto possibile all'improcrastinabile novello assetto della materia.

Ora, non si nega che, dopo la richiamata pronuncia di questa Corte, il regime vincolistico sia stato ulteriormente prorogato, appunto con il denunciato d.l. n. 849 del 1976; cui, per di più, hanno fatto seguito ancora altri provvedimenti di proroga (d.l. 17 giugno 1977, n. 326, convertito con modificazioni in legge 8 agosto 1977, n. 510; d.l. 28 ottobre 1977, n. 778, convertito con modificazioni in legge 23 dicembre 1977, n. 928; d.l. 30 marzo 1978, n. 77, convertito in legge 24 maggio 1978, n. 220; d.l. 24 giugno 1978, n. 298, convertito in legge 28 luglio 1978, n. 395). Ma tali proroghe, ciascuna di pochi mesi, fino all'ultima di uno solo (dal 30 giugno al 31 luglio 1978), men che conferire caratteri di stabilità e definitività al regime vincolistico, ne accentuavano la precarietà, preordinate, come appunto erano, all'avvento della preannunciata ed attesa disciplina organica, allora in corso di elaborazione, dell'intera materia delle locazioni di immobili urbani. Questa nuova disciplina, auspicata e sollecitata dalla Corte con le sentenze n. 3 e n. 225 del 1976, venne finalmente attuata con la citata legge 27 luglio 1978, n. 392, il cui faticoso pluriennale iter giustificava, di volta in volta, le singole proroghe, ciascuna sperata ultima, in vista di una prossima conclusione dei lavori parlamentari.

Deve, pertanto, riconoscersi, alla stregua di quanto già affermato dalla Corte con la

sentenza n. 32 del 1980 a proposito di altro provvedimento di proroga (d.l. 13 maggio 1976, n. 228, convertito, con modificazioni, in legge 22 maggio 1976, n. 349) che la denunciata normativa trova giustificazione anch'essa in una prospettiva interlocutoria di eccezionalità e temporaneità, il che consente di escluderne l'asserito contrasto con gl'invocati parametri costituzionali.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale del d.l. 23 dicembre 1976, n. 849, convertito con modificazioni in legge 21 febbraio 1977, n. 28, sollevata, in riferimento agli artt. 3 e 42 della Costituzione, con ordinanza 14 luglio 1977 del pretore di Torre Annunziata.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, l'8 maggio 1980.

F.to: LEONETTO AMADEI - GIULIO GIONFRIDA - EDOARDO VOLTERRA - GUIDO ASTUTI - MICHELE ROSSANO - ANTONINO DE STEFANO - LEOPOLDO ELIA - GUGLIELMO ROEHRSSEN - 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.