CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **150/1983** (ECLI:IT:COST:1983:150)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **ELIA** - Redattore: - Relatore: **FERRARI**
Udienza Pubblica del **10/11/1982**; Decisione del **02/06/1983**
Deposito del **08/06/1983**; Pubblicazione in G. U.
Norme impugnate:
Massime: **11689 11690**
Atti decisi:

N. 150

SENTENZA 2 GIUGNO 1983

Deposito in cancelleria: 8 giugno 1983.

Pubblicazione in "Gazz. Uff." n. 163 del 15 giugno 1983.

Pres. ELIA - Rel. FERRARI

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Prof. LEOPOLDO ELIA, Presidente - Dott. MICHELE ROSSANO - Avv. ORONZO REALE - Dott. BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - Avv. ALBERTO MALAGUGINI - Prof. LIVIO PALADIN - Dott. ARNALDO MACCARONE - Prof. ANTONIO LA PERGOLA - Prof. VIRGILIO ANDRIOLI - Prof. GIUSEPPE FERRARI - Dott. FRANCESCO SAJA - Prof. GIOVANNI CONSO - Prof. ETTORE GALLO, Giudici,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 1621 cod. civ. e dell'art. 16 della legge 11

febbraio 1971, n. 11 (Nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici) promosso con ordinanza emessa il 22 ottobre 1975 dal Tribunale di Napoli - Sez. Specializzata agraria, nel procedimento civile vertente tra Coppola Antonio e Da Re Italia, iscritta al n. 138 del registro ordinanze 1976 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 85 del 31 marzo 1976.

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

udito nell'udienza pubblica del 10 novembre 1982 il Giudice relatore Giuseppe Ferrari;

udito l'avvocato dello Stato Carlo Salimei, per il Presidente del Consiglio dei ministri.

Ritenuto in fatto:

1. - Nel corso di un procedimento civile promosso da Coppola Antonio, affittuario di fondo rustico, il quale aveva chiesto che la concedente Da Re Italia fosse condannata, tra l'altro, ad eseguire a sue cure e spese esclusive le opere necessarie per mantenere in istato di efficienza la casa colonica, unitamente agli accessori, pertinenze e comodi rurali, il Tribunale di Napoli - sezione specializzata agraria, con ordinanza in data 22 ottobre 1975, ha sollevato questione di legittimità costituzionale degli artt. 1621 cod. civ. e 16, legge 11 febbraio 1971, n. 11, in riferimento agli artt. 3, 41, 42, 43 e 44 Cost.

2. - L'art. 1621 cod. civ. - si afferma nell'ordinanza - stabilendo che "il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie", pone una regola che, in quanto dettata per il regime di libera contrattazione, sarebbe in contrasto con l'art. 3 Cost. nell'attuale regime di blocco dei canoni, integrando una disparità di trattamento: fra concedente, tenuto a sopportare il costo delle opere in un contesto di continua ascesa dei costi, ed affittuario, invece legittimato ad eseguire la controprestazione a regime di blocco; fra proprietari di fondi rustici, posto che al proprietario di un fondo provvisto di fabbricati rurali, anziché essere garantito un maggior reddito è invece imposto un onere ulteriore rispetto al proprietario di un fondo che ne sia sprovvisto; fra gli stessi proprietari di fondi sui quali esista una casa colonica, non essendo previsto, per la ipotesi di esecuzione di opere ai fabbricati rurali, l'aumento del coefficiente aggiuntivo di cui all'art. 3, legge 10 dicembre 1973, n. 814, peraltro pressoché simbolico e quasi sempre inadeguato a compensare gli oneri derivanti al proprietario dall'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria.

La disciplina vigente attuerebbe inoltre, in contrasto con gli artt. 41, 42 e 43 Cost., "uno spostamento di capitali del proprietario a favore dell'affittuario senza alcuna previsione di corrispettivo" e scoraggerebbe l'iniziativa economica, nonché l'accesso alla proprietà privata e in genere al risparmio, che, nella forma di investimento costituita dalla proprietà agraria, rimarrebbe sfornito di garanzia e tutela.

Nell'addotta violazione, in una visione di equità dei rapporti sociali, della pari dignità umana tra affittuario e proprietario, integrata dall'esaltazione dei vantaggi attribuiti al primo a discapito del secondo, viene poi ravvisata la violazione dell'art. 44 Cost., essendosi instaurato "un regime punitivo della proprietà fondiaria, quasi sempre frutto di lavoro e di risparmio".

3. - Anche l'art. 16, legge 11 febbraio 1971, n. 11, confliggerebbe - si assume in ordinanza - con le medesime norme costituzionali per le stesse ragioni sopra esposte. Inoltre, legittimando i conduttori di fondi rustici alla esecuzione diretta delle opere di riparazione straordinaria senza limiti di spesa e sulla base del solo parere dell'ufficio tecnico o sanitario comunale, darebbe luogo a disparità di trattamento fra questi e i conduttori di fondi urbani, ai quali la legge (art. 41, legge 23 maggio 1950, n. 253) impone invece il ricorso all'A. G. ai fini della determinazione delle opere da eseguire e del loro costo; nonché tra proprietari di fondi urbani

e proprietari di fondi rustici, essendosi solo ai primi "garantita la tutela giurisdizionale dei loro interessi" e riconosciuto "il diritto ad una quota del canone di locazione per poter soddisfare il pagamento delle imposte e degli altri oneri (art. 41, legge n. 253 del 1950)". La circostanza, infine, che la norma denunciata non abbia operato alcuna distinzione fra affittuari coltivatori diretti e affittuari non coltivatori costituirebbe ulteriore profilo di illegittimità, essendosi in tal modo posto sullo stesso piano "sia colui che coltiva la terra sia colui che la terra fa lavorare ad altri".

4. - L'Avvocatura dello Stato, intervenuta in giudizio in rappresentanza del Presidente del Consiglio dei ministri, ha chiesto che la questione sia dichiarata infondata.

Quanto alle censure mosse all'art. 1621 cod. civ., si osserva anzi tutto in atto di intervento che non è possibile effettuare raffronti comparativi, alla stregua del principio di uguaglianza, fra concedente ed affittuario, che costituiscono le parti "contrapposte" del contratto di affitto. In ogni caso, il maggiore investimento di capitali che fa carico al proprietario per le riparazioni straordinarie dei fabbricati rurali troverebbe adeguato corrispettivo, anche in regime di blocco, nel maggior canone determinabile in applicazione dei coefficienti aggiuntivi previsti dall'art. 3, legge 10 dicembre 1973, n. 814, in riferimento alla presenza nel fondo di fabbricati colonici ad uso di abitazione.

5. - L'attribuzione all'affittuario - prevista dall'art. 16 della legge n. 11 del 1971 - della facoltà di "eseguire direttamente le riparazioni della casa rurale di abitazione, necessarie per attribuirle le condizioni di abitabilità prescritte dalle norme relative alla tutela dell'igiene e della sanità, e in conformità delle prescrizioni e dei limiti delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, trattenendone l'importo all'atto del pagamento del fitto", sarebbe poi giustificata dalla esigenza di apprestare una particolare tutela alle più elementari esigenze di igiene e sanità, in considerazione delle condizioni di arretratezza e fatiscenza in cui sono spesso tenute le abitazioni rurali, non soggette, come quelle urbane, ai continui miglioramenti ed interventi di manutenzione determinati dalle esigenze della vita cittadina in continuo sviluppo. Né ciò in alcun modo comporterebbe l'addotto "difetto di tutela giudiziale" degli interessi dei proprietari dei fondi rustici, essendo invece innegabile che questi possono adire l'autorità giudiziaria sia per impedire che l'affittuario esegua le opere, allorché l'intervento venga effettuato in assenza dei presupposti di legge, sia per ottenere il pagamento di quanto fosse stato in ipotesi illegittimamente trattenuto in sede di pagamento del fitto.

Quanto, infine, alla mancata differenziazione delle posizioni degli affittuari a seconda che siano o meno coltivatori diretti, l'Avvocatura osserva che la norma non mira a tutelare in particolare i diritti del lavoratore, quanto piuttosto a salvaguardare le menzionate fondamentali esigenze di igiene e sanità delle abitazioni rurali. Esigenze che sono in ogni caso le medesime per ogni individuo e che assurgono a rilevanza costituzionale in virtù del disposto di cui all'art. 32 Cost.

Considerato in diritto:

1. - L'art. 16 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, di cui il Tribunale di Napoli - sezione specializzata agraria - denunzia l'illegittimità costituzionale in riferimento agli artt. 3, 41, 42, 43 e 44 Cost., dispone, in tema di affitto di fondi rustici, che "qualora la casa rurale adibita all'abitazione dell'affittuario e della sua famiglia non presenti le condizioni di abitabilità prescritte dalle norme relative alla tutela dell'igiene e della sanità ovvero abbisogni degli essenziali servizi igienici ovvero di urgenti riparazioni indispensabili per il godimento della casa stessa, l'affittuario può eseguire direttamente le opere necessarie", trattenendo "l'importo delle spese relative all'atto del pagamento del fitto". La controversia, nel corso della quale il

giudice a quo ha sollevato la questione di legittimità costituzionale del surriportato art. 16 della legge n. 11 del 1971 concerne, invece, tutt'altra ipotesi, quella di un affittuario di un fondo rustico che chiede la condanna della propria concedente "ad eseguire, a sue cure e spese esclusive, le opere necessarie per mantenere in istato di efficienza la casa colonica, unitamente agli accessori, pertinenze e comodi rurali". Poiché pertanto la norma impugnata non potrebbe trovare applicazione nella controversia di cui sopra, la sollevata questione di legittimità costituzionale risulta inammissibile.

2. - Il Tribunale di Napoli solleva anche questione di legittimità costituzionale dell'art. 1621 c.c. in riferimento ai medesimi parametri costituzionali (artt. 3, 41, 42, 43 e 44 Cost.).

Il menzionato art. 1621 c.c., il quale statuisce che "il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie", precisando che "le altre sono a carico dell'affittuario", integrerebbe, secondo la sezione specializzata agraria del Tribunale di Napoli, una disparità di trattamento, sia tra concedente ed affittuario, sia tra gli stessi proprietari di fondi rustici. Nell'un caso, perché il regime di blocco dei canoni, succeduto a quello di libera contrattazione, in presenza del quale la impugnata norma era stata emanata, determinando il contenimento solo della controprestazione, privilegerebbe l'affittuario, mentre appesantirebbe la posizione del concedente, nel senso che soltanto questi subirebbe la continua ascesa dei costi. Nell'altro caso, perché ai proprietari di casa colonica deriverebbero maggiori oneri, anziché maggior reddito, ed inoltre perché non sarebbe previsto a loro favore "per l'ipotesi di esecuzione di opere ai fabbricati rurali, un aumento del coefficiente aggiuntivo", di cui alla legge 10 dicembre 1973, n. 814.

Deve in proposito rilevarsi che a seguito della sentenza di questa Corte n. 153 del 1977 sono state promulgate e sono entrate in vigore le leggi 10 maggio 1978, n. 176 (norme provvisorie in materia di affitto di fondi rustici) e 3 maggio 1982, n. 203 (norme sui contratti agrari), la seconda delle quali in particolare ha introdotto ampie modificazioni in materia di determinazione del canone di affitto dei fondi rustici, prevedendo conguagli per le annate agrarie anteriori (art. 15) ed innovando il regime dei miglioramenti, delle addizioni e delle trasformazioni anche in riferimento ai fabbricati rurali (artt. 16 e seguenti).

Si impone, pertanto, la restituzione degli atti al giudice a quo perché riesamini la rilevanza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1621 c.c. alla luce della normativa sopravvenuta.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

a) dichiara inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 16 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 ("nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici"), sollevata in riferimento agli artt. 3, 41, 42, 43 e 44 Cost. dal Tribunale di Napoli - sezione specializzata agraria - con ordinanza 22 ottobre 1975 (r.o. 138/1976);

b) ordina la restituzione degli atti al giudice a quo perché riesamini la rilevanza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1621 cod. civ., sollevata con la stessa ordinanza in riferimento ai medesimi parametri costituzionali, alla luce della normativa sopravvenuta.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 2

giugno 1983.

F.to: LEOPOLDO ELIA - MICHELE ROSSANO - ORONZO REALE - BRUNETTO BUCCIARELLI DUCCI - ALBERTO MALAGUGINI - LIVIO PALADIN - ARNALDO MACCARONE - ANTONIO LA PERGOLA - VIRGILIO ANDRIOLI - GIUSEPPE FERRARI - FRANCESCO SAJA - GIOVANNI CONSO - ETTORE GALLO.

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.