CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **236/1987** (ECLI:IT:COST:1987:236)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **ANDRIOLI** - Redattore: - Relatore: **CAIANIELLO**
Camera di Consiglio del **06/05/1987**; Decisione del **18/06/1987**
Deposito del **23/06/1987**; Pubblicazione in G. U. **24/06/1987**
Norme impugnate:
Massime: **4381 4382 4383**
Atti decisi:

N. 236

SENTENZA 18-23 GIUGNO 1987

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: prof. Virgilio ANDRIOLI; Giudici: dott. Francesco SAJA, prof. Giovanni CONSO, prof. Ettore GALLO, dott. Aldo CORASANITI, prof. Giuseppe BORZELLINO, dott. Francesco GRECO, prof. Renato DELL'ANDRO, prof. Gabriele PESCATORE, avv. Ugo SPAGNOLI, prof. Antonio BALDASSARRE, prof. Vincenzo CAIANIELLO;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nei giudizi di legittimità costituzionale dell'art. 13, quinto comma, lett. b della legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", promossi con le seguenti ordinanze:

1) ordinanza emessa l'8 luglio 1980 dal Pretore di Bologna nel procedimento civile vertente tra Opera Pia Asili Infantili e Zaccaria Renato iscritta al n. 654 del registro ordinanze 1980 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 311 dell'anno 1980;

2) ordinanza emessa il 31 luglio 1980 dal Giudice conciliatore di Grugliasco nel procedimento civile vertente tra Soc. San Giorgio e Santini Antonio ed altra iscritta al n. 792

del registro ordinanze 1980 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 20 dell'anno 1981;

3) ordinanza emessa il 16 marzo 1982 dal Pretore di Bologna nel procedimento civile vertente tra Nanetti Igino e Serra Lino iscritta al n. 313 del registro ordinanze 1982 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 283 dell'anno 1982;

Udito nella camera di consiglio del 6 maggio 1987 il Giudice relatore Vincenzo Caianiello.

Ritenuto in fatto

Con tre ordinanze, il Pretore di Bologna (Reg. ord. nn. 654 del 1980 e 313 del 1982) e il giudice conciliatore di Grugliasco (Reg. ord. n. 792 del 1980) sollevavano, nel corso di altrettanti procedimenti promossi ex art. 45 della legge 27 luglio 1978, n. 392, questione incidentale di legittimità costituzionale del quinto comma dell'art. 13 della legge n. 392 del 1978, laddove vengono previsti i coefficienti di maggiorazione per gli immobili di piccole dimensioni ad uso di abitazione ai fini della determinazione dell'equo canone.

Nei procedimenti sottoposti all'esame del Pretore di Bologna (nn. 654/80 e 313/82) si era dibattuto della determinazione del canone di appartamenti rispettivamente di mq 68,60 e di mq 69,870; poiché, applicando il coefficiente previsto dalla lett. b) della norma denunciata (1,10), risulta un canone superiore a quello previsto per immobile della estensione di mq 70,01, i giudici a quo ravvisano una penalizzazione in danno di chi conduce in locazione un appartamento di più ridotte dimensioni, lamentando in particolare l'applicazione del coefficiente correttivo anche a casi in cui la superficie convenzionale oltrepassa il limite massimo al di là del quale non vi sarebbe nessuna correzione maggiorativa.

Per contro, nel procedimento sottoposto all'esame del giudice conciliatore di Grugliasco, si lamenta che un immobile di mq 71,350, sia soggetto ad un canone inferiore a quello che, in virtù del criterio di cui alla lett. e) della stessa norma, è previsto per gli immobili di mq 70.

Tutti i giudici remittenti ravvisano una violazione dell'art. 3 Cost., in quanto verrebbe leso il principio di ragionevolezza, ravvisandosi nelle diverse fattispecie una disparità di trattamento in casi analoghi, non giustificata.

Il Pretore di Bologna (ord. n. 654/80) stimola anche la Corte, ex art. 27 legge 11 marzo 1953, n. 87, in caso di accoglimento, ad estendere la pronuncia di incostituzionalità all'art. 13, comma quinto, lett. c), ben potendosi ravvisare i medesimi incovenienti in relazione agli immobili compresi tra quelli aventi superficie inferiore a mq 46, rispetto a quelli che superano di poco tali dimensioni.

L'ordinanza veniva ritualmente notificata, comunicata e pubblicata; non si aveva costituzione di parti né intervento del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Considerato in diritto

1. - Le tre ordinanze del Pretore di Bologna, (nn. 654 del 1980 e 313 del 1982 Reg. ord.) e del giudice conciliatore di Grugliasco (n. 792 del 1980 Reg. ord.) concernono tutte l'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392; i relativi giudizi possono pertanto essere riuniti e decisi con

unica sentenza.

2. - Il Pretore di Bologna lamenta che, in ragione dell'applicazione del coefficiente maggiorativo previsto dalla lett. b) della norma denunciata e applicabile agli immobili compresi tra mq 46 e mq 70 (1,10), appartamenti compresi nella fascia immediatamente inferiore a mq 70,01 siano soggetti ad un canone superiore rispetto a quelli compresi nella fascia immediatamente superiore ai mq 70. Si ravvisa in ciò una irrazionale penalizzazione in danno di chi conduce in locazione un appartamento di più ridotte dimensioni, in particolare evidenziando ipotesi di applicazione del coefficiente correttivo anche a casi in cui la superficie convenzionale oltrepassa il limite massimo al di là del quale non vi sarebbe nessuna correzione maggiorativa, con violazione dell'art. 3 Cost.

3. - La questione è fondata nei limiti di cui appresso.

In proposito questa Corte premette che in sé e per sé la previsione legislativa di applicazione di coefficienti correttivi, per rendere più omogeneo il computo del canone di locazione per le piccole unità immobiliari, non è irragionevole in quanto risponde alla esigenza, evidentemente ritenuta valida dal legislatore nel proprio discrezionale apprezzamento, di perequare fra loro unità immobiliari aventi caratteristiche economiche similari nonostante modeste differenze di estensione.

L'applicazione di tali coefficienti diviene irragionevole le volte in cui in base a tale applicazione accada che unità di consistenza minore risultino soggette ad un canone più alto rispetto ad unità abitative di dimensioni superiori.

Così avviene nel caso denunciato ove, tra le unità abitative comprese tra i 46 ed i 70 mq, quelle a ridosso della superfice massima di riferimento dei 70 mq, finiscono, per effetto dell'applicazione del coefficiente, con il superare importo del canone di locazione delle abitazioni a partire da mq 70,01.

Il sistema adottato diventa illogico a partire dalla superfice di mq 63, 65 che, applicato il coefficiente di 1,10, dà luogo ad una superfice convenzionale di 70,01, venendo assoggettata a un canone superiore a quello di mq. 70.

Di conseguenza, per restituire razionalità al sistema dei coefficienti, basta dichiarare l'illegittimità costituzionale della lettera b), del comma quinto, dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nella parte in cui consente, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per gli immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello per immobili di mq 70.

4. - Poiché peraltro lo stesso inconveniente può verificarsi anche in applicazione del coefficiente previsto dalla lett. c), del quinto comma, art. 13 della legge n. 392 del 1978 per gli appartamenti di dimensioni inferiori a mq 46 (1,20), la Corte ritiene ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, estendere la pronuncia di illegittimità costituzionale anche a tale norma nella parte in cui consente, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, 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.

5. - È opportuno chiarire che il riferimento alle superfici reali formulato differenziatamente nella dichiarazione di incostituzionalità afferente alla lett. b) rispetto a quella concernente la lett. c) della stessa norma è reso necessario dalla differente formulazione che il legislatore ha adottato relativamente alle lettere b) e c) dell'articolo in esame, riferendosi la lett. b) a "unità immobiliare di superficie compresa tra mq 46 e mq 70", e la lett. c) a "unità immobiliare di

superficie inferiore a mq 46".

6. - Il giudice conciliatore di Grugliasco, dal canto suo, evidenzia l'ipotesi in cui un immobile di dimensioni di poco superiore a mq 70,01 è soggetto ad un canone che risulta inferiore a quello che, in virtù del criterio di cui alla lett. b) dello stesso art. 13, è previsto per gli immobili di mq 70.

In ragione della pronunciata illegittimità costituzionale in parte qua, di cui più sopra, l'inconveniente in questione non potrà però più verificarsi.

Di conseguenza la questione di legittimità costituzionale sollevata dal giudice conciliatore di Grugliasco deve essere dichiarata non fondata.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

a) Dichiara l'illegittimità costituzionale della lett. b), dell'art. 13, quinto comma, della l. 27 luglio 1978, n. 392, "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", 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) Dichiara, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, la illegittimità costituzionale della lett. c), dell'art. 13, quinto comma, della 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.

c) Dichiara conseguentemente non fondata, nei sensi di cui in motivazione, la questione di legittimità costituzionale della lett. b), dell'art. 13, quinto comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, sollevata dal giudice conciliatore di Grugliasco con l'ordinanza n. 792 Reg. 1980.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 18 giugno 1987.

Il Presidente: ANDRIOLI

Il Redattore: CAIANIELLO

Depositata in cancelleria il 23 giugno 1987.

Il direttore della cancelleria: VITALE

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.