CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **310/1987** (ECLI:IT:COST:1987:310)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **CORASANITI**
Camera di Consiglio del **02/07/1987**; Decisione del **30/09/1987**
Deposito del **08/10/1987**; Pubblicazione in G. U. **14/10/1987**
Norme impugnate:
Massime: **3652 3653**
Atti decisi:

N. 310

SENTENZA 30 SETTEMBRE-8 OTTOBRE 1987

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: dott. Francesco SAJA; Giudici: prof. Virgilio ANDRIOLI, 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. Francesco Paolo CASAVOLA, prof. Antonio BALDASSARRE, prof. Vincenzo CAIANIELLO;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 65, comma quarto, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in relazione all'art. 1 del decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298 (Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 14 ottobre 1980 dal Giudice conciliatore di Ragusa nel procedimento civile vertente tra Spadola Giuseppe e La Licata Enzo, iscritta al n. 1069 del registro ordinanze 1983 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 102 dell'anno 1984;

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

Udito nella Camera di consiglio del 2 luglio 1987 il Giudice relatore Aldo Corasaniti;

Ritenuto in fatto

Nel procedimento per la determinazione dell'equo canone di un appartamento locato ad uso di abitazione, il Conciliatore di Ragusa, con ordinanza emessa il 14 ottobre 1980, ha sollevato, su istanza di parte, questione di legittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 Cost., dell'art. 65, comma quarto, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in relazione all'art. 1 del decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, convertito nella legge 28 luglio 1978, n. 395 (Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani), nella parte in cui, ai fini della soggezione a proroga legale del contratto, viene indicato il reddito massimo (otto milioni) del conduttore: a) senza tener conto del numero delle persone a carico del conduttore; b) senza prevedere un adeguamento del livello di reddito in correlazione al mutamento del costo della vita.

Ha osservato il giudice a quo che, pur essendo la domanda diretta alla determinazione dell'equo canone, è tuttavia necessario accertare se la locazione sia soggetta o meno a proroga legale, alla stregua dell'ultimo provvedimento di proroga, dal momento che l'applicazione dell'equo canone, ai sensi della legge n. 392/1978, è diversa nelle due suddette ipotesi, regolate rispettivamente dagli artt. 62 e 65.

Ciò premesso in punto di rilevanza, la normativa impugnata è ritenuta in contrasto con l'art. 3 Cost.

È intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato dall'Avvocatura dello Stato, contestando la fondatezza della questione, alla stregua dei princìpi affermati dalla Corte costituzionale con la sent. n. 132/1980.

Considerato in diritto

1. - Il giudice a quo dubita della legittimità costituzionale, in riferimento all'art. 3 Cost., dell'art. 65, comma quarto, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), concernente le modalità di applicazione dell'equo canone alle locazioni abitative non soggette a proroga, in relazione all'art. 1, comma secondo, del decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, convertito nella legge 28 luglio 1978, n. 395 (Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani), nella parte in cui quest'ultima disposizione stabilisce che "per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la proroga si applica limitatamente ai contratti stipulati con conduttori e subconduttori che abbiano un reddito complessivo netto non superiore ad otto milioni di lire".

Secondo il giudice a quo la normativa impugnata sarebbe lesiva del cennato precetto costituzionale in quanto:

a) non tiene conto del numero dei componenti la famiglia del conduttore;

b) non prevede un adeguamento del livello del reddito utile per fruire della proroga in correlazione al mutamento del costo della vita.

2. - Questa Corte, con la sent. n. 132 del 1980, ha già dichiarato non fondate identiche

censure rivolte a norme sulla proroga delle locazioni diverse da quella oggi impugnata, ma aventi finalità e contenuto sostanzialmente eguali, e precisamente a varie norme che, antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978, subordinavano il diritto alla proroga legale del contratto alla titolarità, da parte del conduttore, di un reddito complessivo netto non superiore a determinati livelli (art. 1, decreto-legge 25 giugno 1975, n. 255, convertito, con modificazioni, nella legge 31 luglio 1975, n. 363, che fissa il limite di Lire 4.000.000; art. 1, decreto-legge 23 dicembre 1976, n. 849, convertito, con modificazioni, nella legge 21 febbraio 1977, n. 28, che eleva il limite a Lire 5.500.000; art. 1, comma secondo, decreto-legge 17 giugno 1977, n. 326, convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1977, n. 510, che porta il limite a Lire 8.000.000; art. 1, comma secondo, decreto-legge 28 ottobre 1977, n. 778, convertito, con modificazioni, nella legge 23 dicembre 1977, n. 928 ed art. 1, comma secondo, decreto-legge 30 marzo 1978, n. 77, convertito nella legge 24 maggio 1978, n. 220, che tengono fermo il suddetto limite di reddito, confermato anche dall'art. 1, comma secondo, del decreto-legge n. 298 del 1978 oggi impugnato che costituisce l'ultimo dei provvedimenti di proroga antecedenti la legge n. 392 del 1978).

3. - In particolare, circa l'omessa considerazione della composizione del nucleo familiare del conduttore, la sent. n. 132 del 1980 ha osservato che, nell'ambito del regime vincolistico delle locazioni, ai fini dell'individuazione dei conduttori meritevoli di essere ammessi al beneficio della proroga legale in ragione delle loro modeste condizioni economiche, correttamente il legislatore, nella sua discrezionalità, ha fatto ricorso, quale indice di differenziazione, al requisito del reddito annuo del conduttore.

In tal modo, infatti, l'attribuzione, o no, della proroga legale, è stata fatta dipendere da un dato obbiettivo di facile accertamento (il reddito percepito), atto a rendere agevole e sollecita la definizione delle relative controversie, così perseguendosi apprezzabili esigenze di semplicità e di speditezza; esigenze che, invece, sarebbero state sacrificate, laddove si fosse conferito rilievo al dato soggettivo degli oneri gravanti sul conduttore per il sostentamento proprio e dei suoi più o meno numerosi familiari.

Tali considerazioni si attagliano perfettamente al caso in esame - in ragione della già rilevata sostanziale identità tra la disciplina racchiusa nella normativa impugnata e quella dettata dalle norme oggetto di esame da parte della sentenza n. 132 del 1980 - sicché la questione sub a) va dichiarata non fondata.

4. - Quanto alla omessa previsione di un meccanismo di indicizzazione del livello del reddito utile ai fini del godimento della proroga legale, la stessa sent. n. 132 del 1980, dopo aver rilevato che, in materia, il legislatore non ha ignorato il fenomeno della svalutazione monetaria (dal momento che l'entità del reddito è stata progressivamente aumentata dai vari provvedimenti di vincolo che si sono succeduti nel tempo), ha ritenuto che l'introduzione nel singolo provvedimento di proroga (nella specie: decreto-legge n. 326 del 1977, che concedeva una proroga di quattro mesi) di un sistema di adeguamento automatico costituisce l'oggetto di un potere di scelta discrezionale (nell' an e nel quomodo) riservato al legislatore, osservando che il mancato esercizio del detto potere non appariva, nel caso esaminato, irrazionale.

Alla stregua di tale orientamento, deve ravvisarsi nella normativa ora impugnata l'uso di un potere discrezionale del legislatore, e deve ritenersi - tanto più in quanto il decreto-legge n. 298 del 1978 ha concesso una proroga di un solo mese, sicché in tale ristretto spazio temporale non avrebbe neppure avuto modo di operare un meccanismo di adeguamento - che il potere discrezionale non è stato esercitato irrazionalmente.

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 65, comma quarto, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in relazione all'art. 1 del decreto-legge 24 giugno 1978, n. 298, convertito in legge 28 luglio 1978, n. 395 (Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e sublocazione degli immobili urbani), questioni sollevate, in riferimento all'art. 3 Cost., dal Giudice conciliatore di Ragusa con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Così deciso in Roma, in Camera di consiglio, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 30 settembre 1987.

Il Presidente: SAJA

Il Relatore: CORASANITI

Depositata in cancelleria l'8 ottobre 1987.

Il direttore della cancelleria: MINELLI

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.