CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **185/1988** (ECLI:IT:COST:1988:185)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **CASAVOLA**
Camera di Consiglio del **13/01/1988**; Decisione del **10/02/1988**
Deposito del **18/02/1988**; Pubblicazione in G. U. **24/02/1988**
Norme impugnate:
Massime: **10415**
Atti decisi:

N. 185

SENTENZA 10-18 FEBBRAIO 1988

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: dott. Francesco SAJA; Giudici: prof. Giovanni CONSO, prof. Ettore GALLO, 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, avv. Mauro FERRI, prof. Luigi MENGONI, prof. Enzo CHELI;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 80, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), promosso con ordinanza emessa il 26 aprile 1982 dal Tribunale di Genova, iscritta al n. 572 del registro ordinanze 1982 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 11 dell'anno 1983;

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

Udito nella camera di consiglio del 13 gennaio 1988 il Giudice relatore Francesco Paolo Casavola;

Ritenuto in fatto

1. - Dinanzi al Tribunale di Genova la proprietaria di un immobile, locato ad uso esclusivo di abitazione secondaria (per un canone convenzionalmente fissato in oltre tre milioni annui), ha convenuto in giudizio il conduttore per sentir dichiarato risolto il contratto, in quanto questi aveva ivi fissato stabilmente la residenza propria e della famiglia iniziando a corrispondere l'equo canone.

Il convenuto ha eccepito l'improcedibilità della domanda per essere avvenuto il preteso mutamento di destinazione oltre un anno prima della notifica della citazione, sostenendo nel merito l'applicabilità dell'art. 26 della legge n. 392 del 1978, in quanto egli abitava stabilmente nell'immobile per ragioni di lavoro.

Il giudice adito, con ordinanza emessa il 26 aprile 1982, ha sollevato questione di legittimità costituzionale, in relazione agli artt. 3 e 24, primo comma, della Costituzione, dell'art. 80, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui prevede che l'azione di risoluzione contrattuale per mutamenti di destinazione dell'immobile locato debba essere proposta in ogni caso entro il termine di un anno a partire dal mutamento medesimo e non già dalla data della oggettiva conoscenza che di esso il locatore abbia avuto.

Argomenta il giudice a quo nel senso che "mutamento di destinazione" si abbia ogni volta che, in conseguenza di esso, venga ad applicarsi un diverso regime giuridico all'immobile locato.

Ritiene il Tribunale che la norma impugnata: 1) menomi sensibilmente il diritto di difesa del locatore, imponendogli l'onere probatorio circa la tempestività dell'azione a fronte dell'eccezione di decadenza del convenuto; 2) contraddica irrazionalmente la sua stessa ratio (e cioè l'esigenza di stabilire con certezza il regime applicabile al rapporto mediante una forma di sanatoria dell'inadempimento) in quanto, conferendo al comportamento del locatore che si astenga dall'agire il valore legale tipico di accordo negoziale presunto, postula, quantomeno, che quest'ultimo sia a conoscenza del mutamento attuato dal conduttore, apparendo viceversa del tutto alogico che al locatore, decorso l'anno, sia preclusa, per ciò solo, ogni forma di tutela.

2. - È intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato dall'Avvocatura dello Stato, concludendo per l'inammissibilità ovvero per l'infondatezza della questione.

L'Avvocatura contesta nel merito che il termine possa essere suscettibile, a cagione della sua brevità, di un sindacato di costituzionalità (possibile solo allorché esso risulti fissato in modo irrazionale, tale cioè da rendere solo apparente la possibilità di esercizio del diritto).

L'Avvocatura osserva infine come il termine di un anno sia stato discrezionalmente individuato dal legislatore onde garantire la certezza dei rapporti giuridici e come il comportamento del conduttore che abbia dolosamente occultato il mutamento di uso sia creativo di responsabilità, dando quindi titolo ad azione risarcitoria.

Considerato in diritto

1. - Il Tribunale di Genova, con ordinanza del 26 aprile 1982 (R.O. n. 572/1982), solleva, per contrasto con gli artt. 24, primo comma, e 3 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 80, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui preclude al locatore l'esercizio dell'azione di

risoluzione contrattuale, comunque decorso l'anno dal mutamento di destinazione.

2. - La questione è fondata.

La norma impugnata recita: "Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione".

È orientamento di questa Corte (sent. n. 139 del 1967) che: "Una cosa... è la valutazione dell'opportunità di fissare un termine per il compimento di un atto e della discrezionalità usata nel fissarne i limiti, altra cosa è la questione della legittimità del criterio adottato per la decorrenza del termine, ove questo cominci dalla data di un evento di cui il soggetto non è messo in condizione di conoscere l'avverarsi". Il termine trimestrale per chiedere la risoluzione del contratto può essere considerato assai breve ma per l'inizio della sua decorrenza ha un dies certus che è quello della conoscenza da parte del locatore dell'avvenuto mutamento di destinazione. Includere il trimestre nell'anno decorrente dall'intervenuto mutamento di destinazione, quando questo sia stato occultato o non denunciato dal conduttore o non sia stato rilevato dal locatore, cui non incombe onere di permanente vigilanza sull'uso della cosa locata, o di giornaliero controllo sulla conservazione della originaria destinazione, significa vanificare il diritto di azione del locatore, in violazione dell'art. 24, primo comma, della Costituzione.

Se la congruità del termine attiene alla sfera della discrezionalità legislativa, non altrettanto può affermarsi per il requisito della scientia del termine iniziale di decorrenza, senza del quale l'azione si intende inutiliter data.

Come costantemente affermato da questa Corte (cfr. sentt. nn. 159 del 1971, 255 del 1974, 14 del 1977 e 134 del 1985), "la garanzia di cui all'art. 24 della Costituzione deve estendersi alla conoscibilità del momento iniziale di decorrenza del termine stesso, al fine di assicurarne all'interessato l'utilizzazione nella sua interezza".

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara la illegittimità costituzionale dell'art. 80, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui dispone "e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione".

Così deciso in Roma, in Camera di Consiglio, nella sede della Corte Costituzionale, palazzo della Consulta il 10 febbraio 1988.

Il Presidente: SAJA

Il redattore: CASAVOLA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 18 febbraio 1988.

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.