CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **377/1988** (ECLI:IT:COST:1988:377)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **SAJA**
Camera di Consiglio del **24/02/1988**; Decisione del **23/03/1988**
Deposito del **31/03/1988**; Pubblicazione in G. U. **13/04/1988**
Norme impugnate:
Massime: **13661**
Atti decisi:

N. 377

SENTENZA 23-31 MARZO 1988

LA CORTE COSTITUZIONALE

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

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 22 ottobre 1982 dal Pretore di Bari nel procedimento civile vertente tra Cassano Maria e Lombardi Nicola, iscritta al n. 924 del registro ordinanze 1982 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 135 dell'anno 1983;

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

Udito nella camera di consiglio del 24 febbraio 1988 il Giudice relatore Francesco Saja;

Ritenuto in fatto

Nel corso di un procedimento per convalida di sfratto per morosità, avente per oggetto il mancato pagamento da parte del conduttore degli oneri accessori della locazione, il Pretore di Bari sollevava questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 l. 27 luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in riferimento agli artt. 3 e 24, primo comma, Cost., ritenendo che il mancato pagamento degli oneri accessori da parte del conduttore, in misura superiore a quella di due mensilità del canone, oltre a costituire motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c., non consentirebbe al locatore il ricorso, ex art. 658 c.p.c., alla procedura di sfratto per morosità.

Il giudice remittente riteneva che, a seguito dell'entrata in vigore della cit. legge n. 392 del 1978, l'obbligazione avente per oggetto gli oneri accessori era divenuta parte essenziale del sinallagma contrattuale della locazione, al pari del pagamento del canone; pertanto, la impossibilità per il locatore di ricorrere, nel caso di morosità nel pagamento dei suddetti oneri, alla procedura per convalida di sfratto lo poneva in una situazione di ingiustificata diseguaglianza rispetto al locatore che avesse agito in giudizio sulla base della morosità nel versamento del canone.

Interveniva la Presidenza del Consiglio dei ministri, la quale chiedeva che la questione fosse dichiarata infondata, sulla base della considerazione che le differenze normative esistenti tra l'inadempimento relativo al canone e quello concernente le spese accessorie facessero ritenere non irragionevole una diversa tutela processuale.

Considerato in diritto

Il giudice remittente dubita della costituzionalità della norma impugnata sul rilievo che questa non prevederebbe la possibilità per il locatore di ricorrere alla procedura di convalida di sfratto nel caso del mancato pagamento degli oneri accessori da parte del conduttore: da ciò derivando - secondo lo stesso giudice - una ingiustificata disparità di trattamento rispetto al locatore che agisca sulla base della morosità per il canone; ed inoltre la violazione del principio sancito nell'art. 24, primo comma, Cost. per l'impossibilità di utilizzare uno strumento più spedito ed agevole.

Secondo l'ordinanza di rimessione, dalla norma impugnata si potrebbe solo desumere, infatti, che il mancato pagamento degli oneri accessori, nella misura indicata, può costituire motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c., mentre, in assenza di una espressa indicazione, nulla potrebbe autorizzare ad affermare la possibilità per il locatore di ricorrere anche alla procedura della convalida di sfratto.

In proposito osserva la Corte che dal silenzio della norma non può trarsi un concreto orientamento nel senso prospettato dal giudice a quo, dovendosi invece rilevare come la Corte di cassazione (superando il proprio iniziale diverso indirizzo) si è di recente ripetutamente pronunciata nel senso di ammettere il ricorso alla procedura di sfratto per morosità, al di là della stessa dizione letterale dell'art. 658 c.p.c., anche nel caso di mancato pagamento degli oneri accessori della locazione: e ciò considerando che questi, ormai, sono divenuti parte essenziale nel quadro sinallagmatico del contratto e, come tali, parificati, nel trattamento processuale, al canone di locazione.

Conseguentemente deve ritenersi che sia inesatto il presupposto ermeneutico da cui muove l'ordinanza di remissione, in quanto la norma impugnata, secondo il diritto vivente, non esclude l'utilizzazione del mezzo di tutela in esame.

Pertanto, la questione proposta, sotto entrambi i profili prospettati, è priva di giuridico fondamento.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara non fondata, nei sensi di cui in motivazione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 l. 27 luglio 1978 n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), sollevata, in riferimento agli artt. 3 e 24, primo comma, Cost., dal Pretore di Bari con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 23 marzo 1988.

Il Presidente e redattore: SAJA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 31 marzo 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.