CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **882/1988** (ECLI:IT:COST:1988:882)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **CASAVOLA**
Camera di Consiglio del **06/07/1988**; Decisione del **07/07/1988**
Deposito del **26/07/1988**; Pubblicazione in G. U. **03/08/1988**
Norme impugnate:
Massime: **13405**
Atti decisi:

N. 882

SENTENZA 7-26 LUGLIO 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. 1, ultimo comma, del decreto- legge 9 dicembre 1986, n. 832 ("Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione"), convertito, con modificazioni, in legge 6 febbraio 1987, n. 15, promosso con ordinanza emessa il 23 ottobre 1987 dal Pretore di Milano nel procedimento civile vertente tra l'Associazione Italiana Zincatura e la Società Reale Mutua di Assicurazioni, iscritta al n. 825 del registro ordinanze 1987 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 54, prima Serie speciale, dell'anno 1987.

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

Udito nella camera di consiglio del 6 luglio 1988 il Giudice relatore Francesco Paolo Casavola.

Ritenuto in fatto

Nel corso di un giudizio in cui la parte attrice - associazione senza finalità di lucro - aveva richiesto l'applicazione dell'art. 1, ultimo comma, del decreto- legge 9 dicembre 1986, n. 832 ("Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione"), convertito, con modificazioni, nella legge 6 febbraio 1987, n. 15, il Pretore di Milano, con ordinanza emessa il 23 ottobre 1987, ha sollevato - su istanza del convenuto ed in relazione all'art. 3, primo comma, della Costituzione - questione di legittimità costituzionale di detta norma, nella parte in cui riconosce soltanto per i rapporti in corso de iure al momento d'entrata in vigore della legge soggetti a regime transitorio un compenso di "buonuscita" in favore dei conduttori che abbiano utilizzato gli immobili per attività professionali, ovvero che non comportassero contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori, o comunque previste dall'art. 42 della legge n. 392 del 1978.

A parere del giudice a quo, il beneficio introdotto dalla norma, concretando un diritto nuovo, del tutto irrazionalmente sarebbe stato previsto per i soli contratti sorti sotto il vigore del previgente regime vincolistico e non per quelli soggetti alla disciplina ordinaria in cui il canone è stato liberamente convenuto. Una ulteriore disparità di trattamento sarebbe poi ravvisabile nell'esclusione dei contratti già regolati dalla normativa transitoria ma ormai scaduti all'atto dell'entrata in vigore della norma, da ritenersi irretroattiva.

Osserva poi il Pretore come il "compenso" de quo appaia ingiustificato in quanto disancorato da qualsiasi effetto pregiudizievole per il conduttore conseguente all'acquisizione da parte del locatore di un bene- avviamento che non è ipotizzabile nelle attività in argomento.

La rilevanza della questione risulterebbe dalla data di scadenza del contratto (30/6/1987), pacifica tra le parti, in virtù della quale sarebbe applicabile la norma impugnata.

È intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato dall'Avvocatura dello Stato che ha concluso per la infondatezza della questione osservando come il legislatore abbia inteso porre una remora alla finite locazioni, nel tentativo di agevolare tra le stesse parti la conclusione di un nuovo contratto dopo che questa Corte, con sentenza n. 108 del 22 aprile 1986, aveva dichiarato l'illegittimità dell'ulteriore rinnovo obbligatorio alla scadenza del periodo transitorio già sancito dalla legge n. 118 del 1985.

Considerato in diritto

1. - Il Pretore di Milano con ordinanza del 23 ottobre 1987 (R.O. n. 825/1987), in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione, solleva questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, ultimo comma, del decreto- legge 9 dicembre 1986, n. 832, convertito, con modificazioni, nella legge 6 febbraio 1987, n. 15.

La norma impugnata recita: "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'art. 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'art. 42. In tali casi, il compenso spettante al

conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29".

Il giudice a quo ritiene che tale norma discrimini "nell'ambito dei contratti attinenti alle attività di cui agli artt. 27 e 42 L. 392/78, sia tra quelli assoggettati al regime transitorio, sia tra questi ultimi e quelli stipulati in regime ordinario, discriminazione non giustificata considerato che la norma finisce col negare, oltre tutto, il 'compensò al conduttore che abbia locato l'immobile dopo il 30.7.78 con un canone liberamente convenuto, attribuendolo invece a chi lo abbia locato prima di tale data con un canone soggetto alle restrizioni della legge vincolistica e delle nuove norme sull'aggiornamento dello stesso (per i contratti relativi ad attività di cui all'art. 27 e 42 L. 392/78, fra l'altro, il legislatore non è intervenuto solo a quantificare in modo diverso il compenso in base a nuovi criteri legali, ma ha introdotto, per i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della L. 392/78 e in corso de iure, un diritto del tutto nuovo per il conduttore, diritto non previsto né prevedibile - anzi escluso dalla giurisprudenza durante la vigenza della legge 27 gennaio 63 n. 19 e specificamente dall'art. 35 L. 392/78 - vuoi al momento della stipulazione vuoi al momento della proroga del contratto in base alla L. 392/78)".

2. - La questione è fondata.

Per costante orientamento di questa Corte (cfr. sentt. nn. 73/1966, 36/1980, 128/1983, 300/1983, 108/1986, 576/1987; ord. n. 583/1987) la normativa che dispone il pagamento di una somma di danaro da parte del locatore a favore del conduttore che rilascia l'immobile locato, ove abbia gestito una impresa, si giustifica sotto un duplice profilo:

a) a titolo di indennizzo per la perdita di avviamento nei confronti del conduttore;

b) per impedire che il locatore si arricchisca, senza causa propria, dell'incremento di valore incorporatosi nell'immobile per l'attività ivi svolta dal conduttore.

Tale esborso tende dunque a ristabilire un equilibrio di ordine economico- sociale tra le due parti di un cessato rapporto di locazione avente le caratteristiche suddescritte.

La fattispecie contemplata nella norma impugnata - attività di cui all'art. 27, primo comma, della legge n. 392 del 1978 e cioè industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico, "che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori", nonché attività professionali ed altre di cui all'art. 42, ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, di sede di partiti o di sindacati, o di enti statali e pubblici - non rientra nel quadro giustificativo della spettanza al conduttore di una indennità per perdita dell'avviamento commerciale e in reciprocità dell'obbligo di esborso a carico del locatore per incremento di valore dell'immobile.

3. - Il beneficio da essa introdotto, applicandosi soltanto ai contratti sorti sotto il previgente regime vincolistico, non ancora scaduti, e non a quelli stipulati in base alla successiva legge dell'equo canone, non si giustifica neppure come ispirata dalla finalità di una disciplina transitoria, dal momento che esso non è residuo ultrattivo di normativa anteriore, ma un quid novi intermedio che non sopravvive in quella recenziore. Vengono a giovarsene sine ratione conduttori, la cui lex contractus non prevedeva siffatto vantaggio, dal quale sono inopinatamente gratificati solo perché il loro rapporto non è sottoposto al regime definitivo.

Che la introduzione di un così evidente privilegio valga quale remora alle finte locazioni, coartando la volontà della parte tenuta all'esborso verso il rinnovo del contratto, è risultato di una tecnica legislativa che, mentre afferma il diritto del locatore alla conclusione del rapporto per finita locazione, ne condiziona la realizzazione ad un impoverimento pecuniario, tendente ad impedirne preventivamente l'esercizio.

Viene qui in evidenza non tanto l'effetto discriminatorio verso altre categorie di conduttori, ben potendo il legislatore dare diverso rilievo a diverse situazioni di soggetti interessati soprattutto allorché i vantaggi degli uni non alterano la posizione contrattuale degli altri, quanto piuttosto la interna contraddizione di una mens legis che contemporaneamente vuole e disvuole l'affermazione di un atto di autonomia privata.

Anche sotto questo profilo è palesemente violato il principio di ragionevolezza imposto al legislatore dall'art. 3 della Costituzione.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara la illegittimità costituzionale dell'art. 1, ultimo comma, del decreto- legge 9 dicembre 1986, n. 832 ("Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione"), convertito, con modificazioni, nella legge 6 febbraio 1987, n. 15.

Così deciso in Roma, in camera di consiglio, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 7 luglio 1988.

Il Presidente: SAJA

Il redattore: CASAVOLA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 26 luglio 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.