# CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **252/1989** (ECLI:IT:COST:1989:252)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **SAJA** - Redattore: - Relatore: **CASAVOLA**
Udienza Pubblica del **21/02/1989**; Decisione del **16/05/1989**
Deposito del **18/05/1989**; Pubblicazione in G. U. **24/05/1989**
Norme impugnate:
Massime: **12892**
Atti decisi:

N. 252

## SENTENZA 16-18 MAGGIO 1989

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. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 24 maggio 1988 dal Tribunale di Roma nel procedimento civile vertente tra I.N.P.D.A.I. e Sasso Stefano, iscritta al n. 718 del registro ordinanze 1988 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 49, prima serie speciale, dell'anno 1988;.

Visto l'atto di costituzione dell'I.N.P.D.A.I.;

Udito nell'udienza pubblica del 21 febbraio 1989 il Giudice relatore Francesco Paolo

Casavola;

Udito l'avv. Nunzio Izzo per l'I.N.P.D.A.I.;

*Ritenuto in fatto*

Nel corso di un giudizio in cui l'I.N.P.D.A.I. (Istituto Nazionale Previdenza Dirigenti Aziende Industriali), locatore, aveva richiesto il rilascio di un immobile deducendo che il convenuto lo abitava senza esserne il conduttore, il Tribunale di Roma, avendo accertato che il convenuto era il cognato dell'originario conduttore (il quale aveva abbandonato l'alloggio lasciandolo in godimento alla sorella e diversi anni dopo era deceduto) ha sollevato, con ordinanza emessa il 24 maggio 1988, in riferimento agli artt. 2 e 3 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di parenti ed affini del conduttore, con lui abitualmente conviventi, anche nella ipotesi di abbandono dell'immobile o di recesso dal contratto da parte del titolare del rapporto, in favore dei parenti ed affini stessi;

Il giudice a quo esclude anzitutto che la successione nella locazione sia avvenuta ex art. 6, in quanto il convenuto e la moglie non convivevano con il conduttore al momento del suo decesso e rileva quindi come i familiari conviventi con il conduttore restino estranei alla locazione e perciò privi di qualsiasi tutela in tutte le ipotesi in cui questi abbandoni l'immobile;

Il Tribunale prospetta l'accennata questione anche secondo un'estensione analogica della ratio che ritiene sottesa alla sentenza n. 404 del 1988 di questa Corte;

Si è costituito l'I.N.P.D.A.I. chiedendo la declaratoria di manifesta inammissibilità, ovvero di infondatezza della questione;

Ossserva l'Istituto che la creazione di un nuovo diritto soggettivo, qual è in sostanza quello prospettato dal giudice a quo, verrebbe a confliggere con le norme amministrative sull'igiene (che non consentono di utilizzare l'immobile oltre una certa proporzione tra superficie ed abitanti), nonché a determinare abusi ed arbitri specialmente nei confronti della pubblica Amministrazione;

Inoltre il "consolidamento" dei rapporti di locazione a favore di parenti ed affini del conduttore avrebbe come conseguenza l'impossibilità, per il locatore-ente pubblico, di disporre di immobili da destinare agli sfrattati, come la legge viceversa dispone.

*Considerato in diritto*

1. - Il Tribunale di Roma, con ordinanza del 24 maggio 1988 (R.O. n. 718/1988), solleva questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), "nella parte in cui non prevede la successione nel contratto dei parenti ed affini del conduttore, con lui abitualmente conviventi, anche nella ipotesi di abbandono dell'immobile o di recesso dal contratto da parte del titolare della locazione, in favore dei parenti od affini stessi, per contrasto con gli artt. 2 e 3 della Costituzione";

2. - La questione è infondata;

La norma impugnata prevede tre fattispecie: a) la morte del conduttore; b) la separazione giudiziale, lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio; c) la separazione consensuale o la intervenuta nullità del matrimonio;

La sentenza di questa Corte n. 404 del 1988 non ha aggiunto alla previsione della legge ulteriori fattispecie, ma ha soltanto inserito nell'elenco dei successibili nel contratto per l'ipotesi sub a), il convivente more uxorio; in quella sub c), il coniuge separato di fatto, data la irrilevanza del titolo della separazione, consensuale o di fatto, rispetto alla ratio legis; nonché il convivente se con prole naturale;

Il giudice a quo, invece, chiede l'addizione di una quarta fattispecie, qual è quella dell'abbandono dell'immobile o del recesso dal contratto da parte del conduttore in favore di parenti od affini, operazione questa che, non essendo suffragata da alcuna cogente lettura dei parametri costituzionali richiamati, dovrebbe essere riservata alla discrezionalità legislativa anche ove se ne rinvenisse una razionale giustificazione;

3. - Occorre, viceversa, precisare, sul tema di causa, che, come ogni altro diritto sociale, anche quello all'abitazione, è diritto che tende ad essere realizzato in proporzione delle risorse della collettività; solo il legislatore, misurando le effettive disponibilità e gli interessi con esse gradualmente satisfattibili, può razionalmente provvedere a rapportare mezzi a fini, e costruire puntuali fattispecie giustiziabili espressive di tali diritti fondamentali;

In particolare nelle ipotesi di cui all'art. 6 della legge n. 392 del 1978, il diritto sociale all'abitazione viene in considerazione, secondo l'insegnamento di questa Corte, di cui alla sentenza n. 404 del 1988, quale esigenza di conservare il tetto "fino alla normale consumazione della durata quadriennale del rapporto, come stabilita ex lege";

Siffatta delimitazione temporale concorre a descrivere il regime di "minore compressione del diritto del proprietario-locatore" voluto dal legislatore con la legge n. 392 del 1978;

Sarebbe pertanto contrario alla ratio legis, tutelare l'ipotesi del volontario abbandono dell'immobile o del recesso dal contratto da parte del conduttore in favore di parenti od affini che, anche a prescindere dal caso di specie (contratto soggetto a proroga con Ente pubblico locatore), sarebbe fonte di una forte attenuazione del diritto del locatore al di fuori di situazioni che impongono la solidarietà sociale;

Il diritto del locatore, infatti, verrebbe a subire gli effetti compressivi di comportamenti non sempre necessitati, quando non arbitrari, del conduttore;

La dilatazione delle ipotesi di successione che si realizzerebbe con la creazione delle nuove situazioni soggettive auspicate dal giudice a quo indurrebbe nei fatti una circolazione del tutto anomala delle abitazioni, concorrendo a ridurre ulteriormente un'offerta di alloggi in locazione già molto rarefatta;

Tale prospettiva appare quindi antitetica a quell'esigenza di riordino del mercato abitativo che questa Corte (sentenza n. 1028 del 1988) ha auspicato possa realizzarsi onde eliminare il disagio della categoria dei conduttori "nel quadro di un intervento globale sui settori dell'edilizia pubblica e privata (postulato dal legislatore del 1978: cfr. sent. n. 252 del 1983), idoneo ad incrementare l'offerta di alloggi a canoni economicamente sopportabili".

## LA CORTE COSTITUZIONALE

*Dichiara* non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), sollevata, in riferimento agli artt. 2 e 3 della Costituzione, dal Tribunale di Roma con l'ordinanza di cui in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 16 maggio 1989.

Il Presidente: SAJA

Il redattore: CASAVOLA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria il 18 maggio 1989.

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.*