CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **228/1990** (ECLI:IT:COST:1990:228)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **CONSO** - Redattore: - Relatore: **CASAVOLA**
Udienza Pubblica del **20/03/1990**; Decisione del **03/05/1990**
Deposito del **08/05/1990**; Pubblicazione in G. U. **16/05/1990**
Norme impugnate:
Massime: **15997**
Atti decisi:

N. 228

SENTENZA 3-8 MAGGIO 1990

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: prof. Giovanni CONSO; Giudici: 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

nei giudizi di legittimità costituzionale dell'art. 39, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promossi con le seguenti ordinanze:

1) ordinanza emessa il 29 maggio 1989 dalla Corte di cassazione nel procedimento civile vertente tra Walde Elmar e Thomaser Michael ed altri, iscritta al n. 692 del registro ordinanze 1989 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 3, prima serie speciale, dell'anno 1990;

2) ordinanza emessa il 31 marzo 1989 dalla Corte di cassazione nel procedimento civile vertente tra Azienda Siciliana Trasporti e Russotti Gaetana ed altra, iscritta al n. 32 del registro ordinanze 1990 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 6, prima serie speciale, dell'anno 1990;

3) ordinanza emessa il 31 marzo 1989 dalla Corte di cassazione nel procedimento civile vertente tra Bocus Ferruccio e Valle Renato ed altri, iscritta al n. 33 del registro ordinanze 1990 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 6, prima serie speciale, dell'anno 1990;

Visti gli atti di costituzione di Walde Elmar, di Thomaser Michael ed altri, di Abbate Grazia e di Bocus Ferruccio, nonché gli atti di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

Udito nell'udienza pubblica del 20 marzo 1990 il giudice relatore Francesco Paolo Casavola;

Uditi gli avvocati Giulio Correale per Abbate Grazia, Mario Nuzzo per Bocus Ferruccio e l'Avvocato dello Stato Mario Cevaro per il Presidente del Consiglio dei ministri;

Ritenuto in fatto

1. - Con tre distinte ordinanze d'identico contenuto, rispettivamente emesse in data 29 maggio 1989 (R.O. n. 692/1989) e 31 marzo 1989 (R.O. nn. 32 e 33/1990) la Corte di Cassazione (III Sezione) ha sollevato, in relazione agli artt. 3 e 24 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 39, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui fa decorrere il termine di sei mesi per l'esercizio del diritto di riscatto dalla data di trascrizione del contratto.

Nel primo dei giudizi a quibus alla Suprema Corte aveva ricorso il conduttore di un immobile, il quale aveva agito per far dichiarare la simulazione del contratto di compravendita intervenuto tra il locatore ed un terzo relativamente al bene locatogli (già offertogli in vendita e successivamente trasferito al prezzo che egli non aveva accettato e che assumeva fittiziamente indicato nell'atto).

Negli altri due giudizi le parti conduttrici avevano proposto azione di riscatto degli immobili loro locati, sostenendo di non aver ricevuto dai rispettivi locatori la comunicazione dell'intenzione di vendere, onde rendere ad essi possibile l'esercizio del diritto di prelazione (ex art. 38, primo comma, della legge n. 392 del 1978).

Tutte le sentenze di primo grado, confermate in appello, avevano respinto le domande per intervenuta decadenza, essendo state proposte oltre i sei mesi dalla trascrizione dei rispettivi contratti di compravendita.

Secondo la Corte di cassazione il termine in argomento sarebbe irragionevolmente dimensionato avuto riguardo al fatto assunto a momento iniziale della sua decorrenza: la ragionevolezza di un termine - allorché esso decorre da una circostanza che venga svolgendosi fuori dalla sfera del soggetto che deve osservarlo - andrebbe riguardata alla stregua della conoscibilità della circostanza stessa, conoscibilità da valutarsi, sempre a parere del giudice a quo, "in ragione del normale svolgimento del rapporto giuridico in cui si inserisce il diritto che si tratta di far valere".

Le controversie di cui ai giudizi di legittimità escluderebbero che la conoscibilità del trasferimento da parte del conduttore rientri tra le consuete conseguenze della successione

locatore-acquirente, anzi, osserva la Cassazione, spesso alla mancata comunicazione dell'intenzione di vendere segue un comportamento volto ad occultare il trasferimento, sì che il conduttore è onerato di una periodica (almeno tre volte l'anno) ispezione dei registri immobiliari. Il conduttore sarebbe poi tenuto a documentarsi ulteriormente circa il prezzo ove tale elemento (non essenziale ai fini della validità della trascrizione) non risultasse dai registri citati.

Non vi sarebbe nessuna ragione di far decorrere il termine dalla trascrizione, in quanto le "esigenze di sicurezza del commercio immobiliare" sarebbero da tale istituto sufficientemente appagate con riguardo all'inopponibilità della domanda di riscatto ove trascritta "dopo un certo termine dalla trascrizione della vendita" (a conclusioni del tutto identiche - afferma inoltre il giudice a quo - deve pervenirsi nel sistema pubblicitario dei libri fondiari applicabile nel giudizio di cui all'ordinanza n. 33 del 1990).

Nel richiamare la giurisprudenza costituzionale in tema di termine per risolvere il contratto in caso di mutamento di destinazione, la Corte rimettente rileva che, ove manchi la comunicazione di cui all'art. 38, il conduttore non avrebbe motivo di consultare i registri, onde non potrebbe utilmente richiamarsi il principio dell'onere di vigilare a tutela del proprio diritto.

Viene infine prospettata la possibilità di accollare all'acquirente un onere di comunicazione verso il conduttore al cui assolvimento ricollegare il decorso del termine in parola.

2. - È intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato dall'Avvocatura dello Stato, preliminarmente eccependo, nel primo dei tre giudizi, l'inammissibilità della questione (poiché l'azione di simulazione potrebbe anche essere finalizzata al risarcimento del danno) e concludendo nel merito per l'infondatezza in riferimento a tutte e tre le ordinanze. Infatti il diritto di riscatto non sarebbe affatto estraneo al rapporto locatizio, onde le modalità d'esercizio del primo inerirebbero logicamente allo svolgimento del secondo.

L'Avvocatura osserva inoltre come il prezzo pagato possa agevolmente essere rilevato dalla copia del contratto di compravendita ed esclude ogni analogia con l'ipotesi di mutamento di destinazione (oggetto della sentenza n. 185 del 1988).

3. - Nel primo giudizio si sono costituite dinanzi a questa Corte le parti private: il conduttore insistendo per la declaratoria d'illegittimità costituzionale, gli acquirenti dell'immobile chiedendo la declaratoria d'infondatezza. Questi ultimi rilevano che ben difficilmente la trascrizione potrebbe essere eseguita senza l'indicazione del prezzo (dovendo essere prodotta copia del titolo d'acquisto).

4. - Anche l'acquirente del bene locato, costituitosi nel giudizio di cui all'ordinanza n. 32 del 1990 ha insistito per la declaratoria d'irrilevanza ovvero di manifesta infondatezza.

5. - Il conduttore dell'immobile di cui al giudizio sospeso con l'ordinanza n. 33 del 1990 ha argomentato, con ampia memoria, nel senso dell'illegittimità della norma impugnata. La parte prospetta, in modo specifico, la diversità di trattamento tra conduttori a seconda che essi abbiano o meno ricevuto la comunicazione di cui all'art. 38. Inoltre si osserva che il regime tavolare (applicabile nel caso di specie, trattandosi di immobile sito in Cortina d'Ampezzo) renderebbe ancora meno agevole la rilevazione del prezzo.

6. - Nell'imminenza dell'udienza tutte le parti private costituite, ad eccezione di Walde Elmar (R.O. n. 692/1989), hanno depositato memorie difensive nelle quali ribadiscono le argomentazioni svolte negli atti di costituzione ed insistono per l'accoglimento delle conclusioni già formulate.

In particolare, la memoria di Thomaser Michael ed altri (R.O. n. 692/1989) sottolinea come la stessa Corte di cassazione, (III Sezione), con sentenza 19 agosto 1989, n. 3734, abbia

ritenuto manifestamente infondata un'identica questione di legittimità costituzionale.

La difesa delle parti costituite nel giudizio iscritto al n. 32 del registro ordinanze del 1990, da un lato, ha insistito nella declaratoria di inammissibilità della questione perché irrilevante e comunque perché coinvolgente scelte rimesse al discrezionale apprezzamento del legislatore, e, dall'altro, ha rilevato come nella decisione di questa Corte n. 311 del 1988 siano desumibili argomenti nel senso della non fondatezza della questione, dal momento che, in ogni caso, non appare irrazionale la scelta operata dal legislatore.

Infine, la difesa di Ferruccio Bocus (R.O. n. 33/1990), ha ulteriormente precisato le argomentazioni svolte nell'atto di costituzione nel senso della illegittimità della disposizione impugnata, da un lato, ribadendo la irrazionalità del sistema previsto dall'art. 39, primo comma, della legge n. 392 del 1978, e la disparità di trattamento che da tale sistema deriva tra i conduttori per il fatto che abbiano o meno ricevuto la comunicazione prevista dall'art. 38 della stessa legge, e, dall'altro, sottolineando le particolarità del sistema, applicabile nel caso della iscrizione tavolare, la quale non richiede la specificazione di tutti gli elementi necessari all'eventuale esercizio del diritto di riscatto.

Considerato in diritto

1. - La Corte di cassazione, con tre ordinanze di identico contenuto, una del 29 maggio 1989 (pervenuta alla Corte costituzionale il 28 dicembre 1989, R.O. n. 692/1989) e due del 31 marzo 1989 (pervenute alla Corte costituzionale il 22 gennaio 1990, R.O. n. 32 e n. 33/1990), solleva, in riferimento agli artt. 3 e 24 della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 39, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui fa decorrere il termine di decadenza di sei mesi per l'esercizio del diritto di riscatto dalla data di trascrizione del contratto di compravendita per l'asserita riduzione delle possibilità del conduttore di tutelare il proprio diritto e per irrazionalità della scelta dell'indicato dies a quo.

2. - Va preliminarmente respinta l'eccezione d'inammissibilità sollevata dall'Avvocatura dello Stato in riferimento al giudizio di cui all'ordinanza n. 692 del 1989. Appare infatti del tutto verosimile la valutazione compiuta dal giudice rimettente - e ne devono perciò essere condivise le conclusioni - là dove ritiene che la proposta azione di simulazione sia strumentale, nell'intento delle parti, al successivo esercizio del diritto di riscatto e non già alla richiesta di una tutela, certamente possibile, ma di diversa portata qual è quella risarcitoria, ex artt. 1218 e seguenti del codice civile. La questione è quindi rilevante.

3. - La questione non è fondata.

L'art. 38 della legge n. 392 del 1978 stabilisce che il locatore il quale "intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario"; la comunicazione deve indicare il prezzo in danaro, le altre condizioni del negozio di compravendita e l'invito al conduttore ad esercitare o meno il diritto di prelazione; entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione con atto notificato al proprietario-locatore a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

L'art. 39, primo comma, impugnato recita: "Qualora il proprietario Non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile

dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa".

Le due norme, sussunte sotto il capo II della legge n. 392 del 1978, intitolato "Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione", sono ispirate al favor conductoris nella sua qualità di imprenditore, cui è agevolata la consolidazione della proprietà dell'immobile con l'esercizio d'impresa, mediante l'attribuzione del diritto di prelazione e del diritto di riscatto. Perché sia esercitabile la prelazione, il proprietario-locatore è assoggettato all'obbligo ex lege di comunicare al conduttore il programma di vendita dell'immobile locato.

Qualora tale obbligo sia eluso, o infedelmente adempiuto con indicazione di un prezzo maggiorato per scoraggiare il conduttore dal valersi della prelazione, interviene il diritto potestativo di riscatto erga omnes. Il legislatore ha inteso bilanciare il descritto favor conductoris con l'interesse più generale della circolazione dei beni immobili stabilendo termini di decadenza per l'esercizio del diritto di prelazione e del diritto di riscatto, rispettivamente di sessanta giorni e di sei mesi. Le dimensioni temporali scelte non appaiono incongrue, nel primo caso per la decorrenza da un dato di conoscenza soggettivamente certo quale la comunicazione notificata per ufficiale giudiziario, nel secondo da un dato oggettivamente certo di pubblicità legale ma non di conoscenza quale la trascrizione dell'atto di compravendita nei registri immobiliari, cui corrisponde, nel sistema tavolare, la registrazione della domanda di intavolazione nel giornale tavolare e non la materiale trascrizione nel libro fondiario del decreto del giudice tavolare.

4. - La Corte di cassazione ritiene che la vanificazione della durata del termine semestrale per la decadenza dal diritto di riscatto può essere impedita solo da una assidua vigilanza da parte del conduttore mediante ispezioni dei registri immobiliari, nel sistema comune, e dei libri fondiari, nel loro insieme di libro maestro e di collezione dei documenti, per il sistema tavolare.

Tale onere di visura aggraverebbe la posizione del conduttore ai fini dell'esercizio del diritto di riscatto e vulnererebbe la garanzia costituzionale del diritto di azione, di cui all'art. 24 della Costituzione.

Questa Corte ha al contrario ritenuto che periodiche ravvicinate ispezioni dei registri immobiliari costituiscono un "onere che, pur fastidioso, non può dirsi eccessivamente gravoso al punto di offendere l'art. 24 Cost." (sentenza n. 311 del 1988); e persino che "la periodica verifica dell'"esistenza in vita" dell'imputato, (...) in quanto normalmente esperibile presso gli uffici di stato civile, non può dirsi talmente gravosa da confliggere con l'articolo 24 della Costituzione" (sentenza n. 732 del 1988). Né può richiamarsi il diverso principio, affermato da questa Corte in sentenza n. 185 del 1988, circa l'indispensabilità della conoscenza effettiva del termine iniziale di decorrenza, senza del quale l'azione si intende inutiliter data, perché ivi si trattava di mutamento di destinazione dell'immobile ad opera del conduttore, cioè di uno stato di fatto, per accertare il quale, non essendo predisposti né ipotizzabili strumenti di conoscenza legale, non poteva non esigersi la conoscenza soggettiva del locatore.

5. - Nel caso di specie, far decorrere il termine semestrale di decadenza del diritto di riscatto dalla effettiva conoscenza del conduttore dell'avvenuta compravendita a lui non denunziata o, se denunziata, con indicazione di prezzo maggiorato che lo ha distolto dall'esercitare il diritto di prelazione, significherebbe spingere il favor conductoris fino a creare incertezza e intralcio al traffico commerciale degli immobili, restando il terzo acquirente permanentemente esposto per un tempo indeterminato all'esercizio del diritto di riscatto del conduttore. Imporre d'altra parte al terzo acquirente un onere di comunicazione verso il conduttore a supplenza della mancata denuntiatio del locatore-venditore postulerebbe un vizio del trasferimento qualora esso non fosse adempiuto. Si tratta, come ognun vede, di operazioni di ricostruzione della norma che richiedono ponderazione di interessi sociali riservata al legislatore.

Se quest'ultimo, tenendo conto degli inconvenienti addotti nelle controversie presso i giudici di merito, vorrà confermare il favor conductoris fino a sostituire la conoscibilità legale tramite i registri immobiliari con la conoscenza effettiva, sarà egli a dettare una nuova formulazione della norma.

Al giudice delle leggi non resta che rilevare allo stato della disciplina la non irragionevolezza del criterio adottato di assumere come dies a quo del decorso del termine semestrale di decadenza per l'esercizio del diritto di riscatto la trascrizione del trasferimento a titolo oneroso nei registri immobiliari, per il bilanciamento ch'esso realizza tra l'interesse del conduttore titolare del diritto potestativo di riscatto, pertanto onerabile della opportuna vigilanza sui registri anzidetti, e l'interesse del terzo acquirente ad un sollecito consolidamento dell'acquisto a partire dalla data di trascrizione o dalla domanda d'intavolazione. Ne consegue che, anche in riferimento all'art. 3 della Costituzione, non è riscontrabile lesione del principio di ragionevolezza.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

Riuniti i giudizi, dichiara non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 39, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), sollevata, con riferimento agli artt. 3 e 24 della Costituzione, dalla Corte di cassazione con le ordinanze in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 3 maggio 1990.

Il Presidente: CONSO

Il redattore: CASAVOLA

Il cancelliere: MINELLI

Depositata in cancelleria l'8 maggio 1990.

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.