CORTE COSTITUZIONALE

Ordinanza **132/1994** (ECLI:IT:COST:1994:132)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **CASAVOLA** - Redattore: - Relatore: **MIRABELLI**
Camera di Consiglio del **09/03/1994**; Decisione del **24/03/1994**
Deposito del **07/04/1994**; Pubblicazione in G. U. **13/04/1994**
Norme impugnate:
Massime: **20637**
Atti decisi:

N. 132

ORDINANZA 24 MARZO-7 APRILE 1994

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: prof. Francesco Paolo CASAVOLA; Giudici: prof. Gabriele PESCATORE, avv. Ugo SPAGNOLI, prof. Antonio BALDASSARRE, prof. Vincenzo CAIANIELLO, avv. Mauro FERRI, prof. Luigi MENGONI, prof. Enzo CHELI, dott. Renato GRANATA, prof. Giuliano VASSALLI, prof. Francesco GUIZZI, prof. Cesare MIRABELLI, avv. Massimo VARI, dott. Cesare RUPERTO;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel giudizio di legittimità costituzionale degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), promosso con ordinanza emessa il 5 luglio 1993 dal Pretore di Firenze nel procedimento civile vertente tra Hernandez Maury e Marcella Leoncini Di Donato, iscritta al n. 619 del registro ordinanze 1993 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 42, prima serie speciale, dell'anno 1993;

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

Udito nella camera di consiglio del 9 marzo 1994 il Giudice relatore Cesare Mirabelli;

Ritenuto che nel corso di un procedimento civile promosso da Hernandez Maury nei confronti di Marcella Leoncini Di Donato, avente ad oggetto la determinazione del canone legale di un immobile locato ad uso di abitazione e la conseguente ripetizione delle somme che il conduttore assumeva di avere corrisposto in violazione dei limiti previsti dalla legge, il Pretore di Firenze, all'esito di una consulenza tecnica che aveva determinato il canone in lire 40.565 mensili a partire dal 1 agosto 1989, ha sollevato, in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione, questione di legittimità costituzionale degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani);

che la legge n. 392 del 1978, all'art. 12, primo comma, stabilisce che "il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato", mentre nei successivi articoli specifica le modalità di calcolo con riferimento ad un'ampia gamma di variabili, adeguate alla specifica condizione dell'immobile (superficie convenzionale, costo base e coefficienti correttivi di esso, tipologia, classe demografica dei comuni, ubicazione, livello di piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione);

che, secondo il giudice a quo, la violazione dell'art. 42, secondo comma, della Costituzione deriverebbe dal fatto che le disposizioni denunciate non prevedono che le parti possano liberamente e diversamente determinare il canone, o che lo possa fare il giudice, quando quello calcolato in base all'applicazione dei parametri previsti dalla legge sia avulso dal mercato ed irrisorio;

che è intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, la quale ha concluso per l'infondatezza della questione.

Considerato che il sistema di predeterminazione normativa del corrispettivo, adottato in ragione della grave situazione dell'edilizia abitativa nella quale è intervenuta la legge n. 392 del 1978, si sottrae ai rilievi mossi dal giudice rimettente. Difatti questa Corte ha più volte rilevato che tale sistema risponde all'intento di stabilire un complesso di controlli sui canoni delle locazioni perseguito dal legislatore attraverso molteplici e coordinate scelte, frutto di discrezionale bilanciamento d'interessi (ordinanze n. 1084 e n. 1048 del 1988), e di determinare una sostanziale indifferenza della persona del conduttore ai fini della redditività dell'immobile, e quindi un ridotto interesse del locatore a far cessare il rapporto (sentenza n. 1028 del 1988);

che inoltre la previsione, nell'ambito della stessa legge n. 392 del 1978, di coefficienti correttivi (art. 15 e seguenti) e della possibilità di aggiornamento ed adeguamento del canone (artt. 24 e 25) consente di raccordare il calcolo del corrispettivo della locazione alla diversità ed alla variazione degli elementi di fatto della singola unità immobiliare, incrementandolo in rapporto all'aumento del costo della vita;

che, peraltro, alla scadenza dei contratti di locazione in corso, nel contesto di una situazione che il legislatore ha considerato mutata, le parti possono stipulare, con procedure particolari, accordi in deroga alle norme della legge n. 392 del 1978 anche quanto alla determinazione del canone (art. 11, secondo comma, del decreto-legge n. 333 del 1992);

che, pertanto, la questione è manifestamente infondata;

Visti gli artt. 26, secondo comma, della legge 11 marzo 1953, n. 87, e 9 delle norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale;

LA CORTE COSTITUZIONALE

Dichiara la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), sollevata, in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione, dal Pretore di Firenze con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, 24 marzo 1994.

Il Presidente: CASAVOLA

Il redattore: MIRABELLI

Il cancelliere: DI PAOLA

Depositata in cancelleria il 7 aprile 1994.

Il direttore della cancelleria: DI PAOLA

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.