CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **55/2000** (ECLI:IT:COST:2000:55)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **VASSALLI** - Redattore: - Relatore: **MIRABELLI**
Camera di Consiglio del **27/10/1999**; Decisione del **09/02/2000**
Deposito del **15/02/2000**; Pubblicazione in G. U. **23/02/2000**
Norme impugnate:
Massime: **25148**
Atti decisi:

N. 55

SENTENZA 9 FEBBRAIO 2000

Deposito in cancelleria: 15 febbraio 2000.

Pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» lª serie speciale, n. 9 del 23 febbraio 2000.

Pres. VASSALLI - Rei. MIRABELLI

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Prof. Giuliano VASSALLI, Presidente - Prof. Francesco GUIZZI - Prof. Cesare MIRABELLI - Prof. Fernando SANTOSUOSSO - Avv. Massimo VARI - Dott. Cesare RUPERTO - Dott. Riccardo CHIEPPA - Prof. Valerio ONIDA - Prof. Carlo MEZZANOTTE - Avv. Fernanda CONTRI - Prof. Guido NEPPI MODONA - Prof. Piero Alberto CAPOTOSTI - Prof. Annibale MARINI, Giudici

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nei giudizi 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), promossi con due ordinanze emesse, entrambe, il 13 marzo 1999 dal Pretore di Como, l'una nel

procedimento civile tra Gianfranco Anfossi e l'Immobiliare Lattis s.a.s., iscritta al n. 227 del registro ordinanze 1999, l'altra nel procedimento civile tra Armando Anfossi e l'Immobiliare Lattis s.a.s., iscritta al n. 228 del registro ordinanze 1999, pubblicate, entrambe, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 17, prima serie speciale, dell'anno 1999.

Visti gli atti di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

udito nella camera di consiglio del 27 ottobre 1999 il Giudice relatore Cesare Mirabelli.

Ritenuto in fatto

1. — Con due ordinanze di identico contenuto — emesse entrambe il 13 marzo 1999 nel corso di altrettanti giudizi promossi dal conduttore di un immobile ad uso abitativo sito nel comune di Campione d'Italia, il quale chiedeva l'accertamento del canone di locazione dovuto secondo i criteri di determinazione dell'equo canone e la restituzione delle somme pagate in eccedenza — il Pretore di Como ha sollevato questioni di legittimità costituzionale:

a) in riferimento all' art. 3, primo comma, della Costituzione, dell'art. 14, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede un costo base (o un criterio di calcolo del costo base) differenziato per gli immobili situati nel territorio del comune di Campione d'Italia;

b) in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione, degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della stessa legge n. 392 del 1978, che nel loro complesso disciplinano gli elementi che concorrono alla determinazione dell'equo canone, nella parte in cui tali disposizioni sono applicabili anche alla locazione di immobili siti nel comune di Campione d'Italia.

Il giudice rimettente rileva che è incontroverso tra le parti in giudizio che il rapporto di locazione sia soggetto alla disciplina stabilita dalla legge n. 392 del 1978 e che il conduttore abbia versato un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di calcolo dell'equo canone.

L'applicazione di tali criteri agli immobili situati nel comune di Campione d'Italia sarebbe, ad avviso del Pretore di Como, in contrasto con il principio costituzionale di eguaglianza, giacché il costo base di costruzione degli immobili ultimati entro il 1975 (fissato dall'art. 14 della legge 392 del 1978 in lire 250.000 a metro quadrato per gli immobili siti nelle regioni del nord e del centro) terrebbe conto di fattori finanziari propri dell'economia nazionale italiana, mentre nel comune di Campione d'Italia le retribuzioni ed i prezzi di merci ed opere sono corrisposti in franchi svizzeri ed anche i costi di costruzione degli immobili sarebbero allineati a quelli dell'economia elvetica.

Inoltre, ad avviso del giudice rimettente, l'applicazione nel comune di Campione d'Italia del sistema di predeterminazione normativa del corrispettivo delle locazioni abitative nel suo complesso (artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge n. 392 del 1978) sarebbe in contrasto con le garanzie assicurate dalla Costituzione alla proprietà privata (art. 42, secondo comma, Cost.), giacché il presupposto sociale ed economico di tali regole, giustificate dalla tensione abitativa e dallo squilibrio del mercato degli alloggi a livello nazionale, non ricorrerebbe per il territorio di Campione d'Italia, la cui economia è legata a quella elvetica.

2. — In entrambi i giudizi è intervenuto il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, chiedendo che le questioni siano

dichiarate inammissibili o infondate nel merito.

Ad avviso dell'Avvocatura i dubbi di legittimità costituzionale muovono dal presupposto che l'economia del comune di Campione d'Italia sia diversa da quella del restante territorio italiano. Questa sarebbe una mera affermazione di principio, mentre non sarebbe stata considerata in alcun modo la concreta situazione di reddito del conduttore.

Inoltre si chiederebbe un intervento additivo, in una materia oggetto di scelta discrezionale del legislatore, all'interno della quale sono possibili diverse soluzioni, che bilancino, come ha fatto la legge n. 392 del 1978, i molteplici interessi, in un contesto di grave situazione dell'edilizia abitativa a livello nazionale.

Considerato in diritto

1. — Le questioni di legittimità costituzionale investono l'applicabilità, agli immobili siti nel comune di Campione d'Italia, delle norme che disciplinano la determinazione del canone di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione.

Il Pretore di Como ritiene che l'art. 14, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), stabilendo il costo base a metro quadrato per gli immobili adibiti ad uso di abitazione al quale, applicando coefficienti correttivi, è correlato il valore locativo, sia in contrasto con il principio costituzionale di eguaglianza (art. 3, primo comma, Cost.) nella parte in cui non stabilisce un costo base differenziato per il comune di Campione d'Italia, nel quale, a causa della particolare collocazione geografica e del conseguente contesto economico, i costi di costruzione sarebbero superiori a quelli delle altre località.

I dubbi di legittimità costituzionale investono anche il complesso delle norme che impongono l'equo canone e ne stabiliscono i criteri di calcolo (art. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della stessa legge n. 392 del 1978). Di tali norme viene denunciato il contrasto con la garanzia assicurata al godimento della proprietà privata (art. 42, secondo comma, Cost.), giacché il controllo ed i limiti posti dal legislatore ai canoni di locazione, sul presupposto della grave situazione abitativa a livello nazionale, non si giustificherebbero per il comune di Campione d'Italia, la cui economia sarebbe legata a quella della Confederazione elvetica.

2. — I due giudizi sono evidentemente connessi, giacché investono le stesse disposizioni in riferimento ai medesimi parametri costituzionali, e possono essere riuniti per essere decisi con unica sentenza.

3. — L'eccezione di inammissibilità, prospettata dall'Avvocatura dello Stato, non può essere accolta.

Il giudice rimettente ha motivato la rilevanza delle questioni di legittimità costituzionale per la decisione che è chiamato ad emettere, essendo incontroverso tra le parti che al contratto di locazione oggetto del giudizio trova applicazione il criterio di determinazione del canone stabilito dalle norme della cui legittimità costituzionale, appunto, si dubita.

4. — Nel merito le questioni non sono fondate.

La disciplina delle locazioni di immobili urbani dettata dalla legge n. 392 del 1978 prevede (nei comuni ai quali, tenuto conto della popolazione residente, essa si applica) che il canone di locazione non possa superare una percentuale (il 3,85 per cento) del valore locativo

dell'immobile, determinato in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione ed al suo costo unitario di produzione; quest'ultimo non è ancorato al costo effettivo, bensì al costo base fissato dal legislatore (art. 14), moltiplicato per coefficienti correttivi, essi pure predeterminati.

Il sistema di calcolo dell'equo canone è dunque basato su elementi fissi, stabiliti in modo uniforme e generale, e non già per le singole località. In particolare il costo base di produzione dell'immobile ha carattere convenzionale e non corrisponde necessariamente né al valore di mercato né al costo effettivo di costruzione, che possono di fatto variare in ragione sia di molteplici condizioni ambientali ed economiche, tra le quali possono rientrare anche il livello di reddito e la situazione abitativa che caratterizza il comune di Campione d'Italia, sia delle concrete caratteristiche costruttive.

Per rispondere ad una esigenza generale il legislatore ha, dunque, dettato una disciplina che tiene complessivamente conto della grave situazione abitativa a livello nazionale, stabilendo limiti e controlli, i quali sono frutto di un discrezionale bilanciamento degli interessi coinvolti (sentenza n. 1028 del 1988). In questo contesto anche la uniforme determinazione del costo di produzione degli immobili, per grandi aree geografiche, trova giustificazione.

Il Pretore di Como non pone in discussione questa disciplina, di per sé rigida, che è stata già altre volte sottoposta a verifica di legittimità costituzionale anche in riferimento ai parametri indicati dal giudice rimettente (sentenza n. 1028 del 1988; ordinanze n. 1084 e n. 1048 del 1988 e n. 132 del 1994); ritiene, invece, che le stesse regole non possano trovare applicazione agli immobili siti nel comune di Campione d'Italia, in ragione della specifica situazione di tale località, per la quale si dovrebbe tenere conto del diverso e maggiore costo delle costruzioni. Questa prospettazione tenderebbe in definitiva a considerare necessaria l'attribuzione di uno specifico rilievo ad ogni situazione delle singole località nelle quali condizioni economiche ed abitative si discostino dalla situazione media nazionale. Ma questo sarebbe in contraddizione con il tipo di strumento adottato dal legislatore che, per la determinazione del canone massimo di locazione, ha preso in considerazione parametri fissi stabiliti dalla stessa norma. Il costo base degli immobili, fissato dall'art. 14 della legge n. 392 del 1978, costituisce appunto uno degli elementi che caratterizza tale sistema e che, proprio per la sua generalizzata determinazione, non rispecchia la concreta ed effettiva situazione di ciascuna località.

La scelta di dettare una regola comune e di adottare parametri uniformi per la determinazione dell'equo canone non può essere considerata in sé lesiva del principio di eguaglianza. Ciò non esclude, tuttavia, che il legislatore possa introdurre deroghe alla regola generale, se sorrette da una ragionevole giustificazione. In altri settori, essenzialmente a fini fiscali e valutari, la particolare condizione del comune di Campione d'Italia è stata presa in considerazione e specificamente disciplinata dal legislatore. Ma ciò non vale a far considerare costituzionalmente dovuta una disciplina legislativa speciale che adotti solo per quel comune un diverso criterio di determinazione del costo base degli immobili, adeguato al costo effettivo, o che assuma diversi criteri di calcolo dell'equo canone, non accolti per il restante territorio nazionale.

5. — Neppure sussiste la denunciata violazione della garanzia costituzionale accordata alla proprietà privata (art. 42, secondo comma, Cost.). Ancora una volta non è posto in discussione il bilanciamento dei diversi interessi nel settore abitativo operato dal legislatore e che è stato già oggetto dì verifica di legittimità costituzionale anche con riferimento a tale parametro (da ultimo, ordinanza n. 132 del 1994), ma la applicazione a Campione d'Italia della disciplina comune.

A questo proposito valgono le considerazioni già in precedenza espresse, alle quali è da aggiungere che i contratti di locazione sottoposti al giudizio del Pretore di Como erano stati stipulati nel 1993, quando il regime dell'equo canone poteva essere superato dall'accordo delle

parti che intendessero derogare, a determinate condizioni, alla disciplina stabilita dalla legge n. 392 del 1978 proprio per la determinazione del canone (art. 11, comma 2, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1992, n. 359), sicché all'operatività della determinazione legale del canone di locazione, e dei limiti che essa comporta, non è. estranea la scelta che discende da un atto di privata autonomia, nel quale sì è espresso il libero godimento della proprietà.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

riuniti i giudizi, dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 14, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione, e degli artt. 12, primo comma, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in riferimento all'art. 42, secondo comma, della Costituzione, sollevate dal Pretore di Coma con le ordinanze indicate in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 9 febbraio 2000.

F.to: Giuliano VASSALLI, Presidente Cesare MIRABELLI, Redattore F.to: Maria Rosaria FRUSCELLA Cancelliere

---

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.