

Contiene, tra l'altro, tutte le pronunzie, in materia, della Corte costituzionale e tutte quelle massimate dalla Corte di cassazione

Archivio delle locazioni e del condominio

trimestrale di dottrina, giurisprudenza e legislazione

Direttori:
Corrado Sforza Fogliani — Alfonso Alibrandi — Roberto Baglioni

NOVITÀ: 1991

le selezioni
di giurisprudenza **1991**

VINCENZO QUATTROCCHI
**SELEZIONE
DI GIURISPRUDENZA
SULLA
CIRCOLAZIONE
STRADALE**
Raccolta di giurisprudenza
concernente la responsabilità civile,
penale e amministrativa

editrice la tribuna * piacenza

Vincenzo Quattrocchi: **Selezione di giurisprudenza sulla circolazione stradale.** Raccolta di giurisprudenza, concernente la responsabilità civile, penale e amministrativa, Casa Editrice la Tribuna, Piacenza, 1991, pag. 704, in-16, L. 30.000. Indici sommario e alfabetico.

Sono in quest'opera esaminate tutte le fattispecie giurisprudenziali (587) attinenti l'argomento e di ognuna di esse è esposto, in sintesi, l'orientamento costante conforme e difforme, in modo da darne subito una versione panoramica esauriente in tutte le sue componenti.

CASA EDITRICE LA TRIBUNA — 29100 PIACENZA

Via Don Minzoni, 51

Telefono 0523/759015-759020 — Telefax 757219

**Abbonamento 1990: L. 80.000 — Arretrati: le annate 1979-1980, 1984-1986 e 1988-1989: L. 80.000 cadauna.
Versamento in C.c.p. 00192294 intestato Casa Editrice La Tribuna, Piacenza (Tel. 0523/759015-759020) — Telefax 757219.**

La sede della Redazione è in Via Don Minzoni 51, Piacenza.

Direttore responsabile: Mario Vitali. Stampa: Stabilimento grafico editoriale La Tribuna, Piacenza.
Iscritto al n. 301 del registro periodici della Cancelleria del tribunale di Piacenza in data 8 giugno 1979.

editrice la tribuna * piacenza

MOTIVI DELLA DECISIONE. — E' pacifico in causa che Di Mauro Giovanni abbia diritto all'indennità per avviamento commerciale, svolgendo nei locali in questione attività di pittore che si sviluppa in vari settori e comportante contatti con il pubblico dei consumatori.

L'indennità dovuta da Oberti Paolo e Cerri Laura al Di Mauro Giovanni va determinata con riferimento al canone corrente di mercato dell'immobile al momento della cessazione del contratto di locazione, posto che è in tale momento che il conduttore acquista il diritto all'indennità, la cui effettiva corresponsione è soltanto subordinata al momento del rilascio.

Il C.T.U. geom. Ponte ha concluso, con valutazione congrua e puntuale, che nel caso in esame il canone corrente di mercato per tale immobile ammonta a lire 360.000 mensili alla data del 31 agosto 1986.

Tale conclusione merita di essere condivisa, sia perchè sorretta da una adeguata motivazione svolta nella relazione scritta integrata in sede di chiarimenti resi oralmente all'udienza sia perchè ad essa il C.T.U. è pervenuto a seguito di accurate indagini.

In ordine all'ammontare dell'indennità rileva questo pretore che nel caso in esame debba trovare applicazione l'art. 69 L. n. 392/78 e non l'art. 69, come modificato dal D.L. 9 dicembre 1986 n. 832 convertito nella legge n. 15/87. Infatti il rapporto locatizio *de quo* è cessato al 31 agosto 1986 in epoca anteriore al momento dell'entrata in vigore del citato decreto legge, il quale secondo un prevalente indirizzo giurisprudenziale si applica solo ai rapporti ancora vigenti *de iure* e non anche a quelli che si protraggono di mero fatto, come il rapporto per cui è causa.

Ne consegue che l'indennità *de qua* va quantificata in ragione di 18 mensilità del canone corrente di mercato, determinato dal C.T.U. ed è pari a lire 360.000 × 18 = lire 6.480.000, che Oberti Paolo e Cerri Laura dovranno corrispondere al momento del rilascio del locale *de quo* a Di Mauro Giovanni.

Sussistono giusti motivi per compensare totalmente fra le parti le spese di lite, comprese quelle di C.T.U., già liquidate.

Non si ravvisano motivi di particolare urgenza per concedere la clausola di provvisoria esecuzione.

Nè può ritenersi la presente sentenza esecutiva ex art. 46 L. n. 392/78 e 431 cod. proc. civ., in quanto l'art. 46 della citata legge richiama l'art. 431 cod. proc. civ. in quanto applicabile e in particolare il primo comma dell'art. 431 cod. proc. civ. non appare qui applicabile per le seguenti considerazioni.

Il primo comma dell'art. 431 cod. proc. civ., dispone, infatti, che la sentenza che porti condanna per crediti di lavoro a favore del lavoratore sia provvisoriamente esecutiva. Ora questi elementi non trovano corrispondenza in questa materia; in particolare non è possibile qui individuare se la categoria di soggetti corrispondenti ai lavoratori sia quella dei locatori o quella dei conduttori (*Omissis*).

PRETURA DI BOLOGNA

14 giugno 1990, n. 183.

Est. Ciccone — Melotti (avv. Mavilla) c. Società Cooperativa per la costruzione e il risanamento di case per lavoratori in Bologna Srl (avv. Bargellini).

Edilizia popolare ed economica — Cooperative edilizie — Assegnazione in godimento — Canone superiore a quello risultante dalla

normativa dell'equo canone — Illegittimità.

Il canone richiesto ad un socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa quale corrispettivo dell'assegnazione in godimento di alloggio soggetto alla edilizia convenzionata non può essere superiore a quello (cosiddetto equo) che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I della L. n. 392/1978; la cooperativa è, pertanto, tenuta a restituire al socio le somme percepite in maggiorazione di detto canone. (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 26).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO. — Con ricorso ex art. 45 L. n. 392/78, Melotti Evangelista premesso che nell'alloggio assegnatogli dalla Società Cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per lavoratori in data 30 maggio 1982, egli pagava — *ab origine* — un canone di lire 292.000 in luogo del canone dovuto di lire 149.380 oltre al versamento anticipato di una somma pari a lire 12.000.000 e della somma di lire 292.000 × 2 mensilità a titolo di deposito cauzionale; che tale circostanza appripa palesemente iniqua non essendo ammissibile che il canone sociale previsto nel caso di edilizia a carico dello Stato o convenzionata fosse superiore all'equo canone, richiedeva la determinazione del canone dovuto previa rimessione degli atti alla Corte costituzionale circa l'applicabilità anche ai rapporti del tipo di cui trattasi della normativa di cui alla legge n. 392/78.

Si costituiva in giudizio la convenuta richiedendo la reiezione delle domande proposte dal ricorrente sul presupposto che la normativa vigente autorizzava ad applicare nelle locazioni relative agli alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata corrispettivi determinatosi sulla base del costo effettivo di costruzione e, cioè, sulla base delle somme occorrenti per l'ammortamento del capitale investito.

La Corte costituzionale con sentenza n. 155/88 depositata l'11 febbraio 1988 dichiarava l'illegittimità costituzionale dell'art. 26, primo comma della L. 27 luglio 1978 n. 392 nella parte in cui non disponeva che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non doveva comunque superare il canone che sarebbe risultato dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge.

Si procedeva allora a nomina di C.T.U. onde determinare l'equo canone.

La convenuta, tuttavia, partendo dal presupposto che la norma dichiarata non conforme alla Costituzione cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza della *Gazzetta Ufficiale* negava che il Melotti potesse richiedere in restituzione le somme eccedenti l'equo canone versate dalla data di stipulazione del contratto (28 maggio 1982) al giorno successivo alla pubblicazione della sentenza della Corte costituzionale.

La causa veniva discussa e decisa all'udienza del 26 marzo 1990.

MOTIVI DELLA DECISIONE. — La questione di legittimità costituzionale riproposta in via subordinata dalla convenuta sotto il profilo che l'art. 26, primo comma lett. C) della legge n. 392/78 come modificato dalla Corte costituzionale disciplinerebbe in modo uguale fattispecie diverse in manifesta violazione del principio di uguaglianza sancito dall'art. 3 della Costituzione appare manifestamente infondata sia perchè ripropone sia pure sotto l'angolazione opposta, una questione sulla quale la Corte si è già pronunciata, sia perchè anche a voler ammettere che nell'edilizia convenzionata

i soci usufruiscono di vantaggi ulteriori rispetto alle normali locazioni, non si vede perchè debba venire sacrificato per i medesimi il principio generale che vuole che il canone, nelle locazioni o nei rapporti ad esse equiparati, non possa superare mai un certo tetto, a maggior ragione allorquando esso venga richiesto alle categorie meno abbienti.

Neppure merita accoglimento la tesi sostenuta dalla convenuta secondo la quale la pronuncia della Corte costituzionale non potrebbe spiegare effetti sul rapporto intercorrente tra le parti per il periodo precedente.

E' pacifico, infatti, in giurisprudenza (v. Cass. n. 2565 del 19 aprile 1980; Cass. 18 ottobre 1973 n. 2634; Cass. 21 febbraio 1985 n. 1568; Cass. 12 marzo 1983) che la sentenza della Corte costituzionale che dichiara la incostituzionalità di una norma produce effetti che retroagiscono fino al momento in cui è venuto a determinarsi il contrasto della norma medesima con il precetto costituzionale e, quindi, in caso di legge successiva alla costituzione, dallo stesso momento in cui essa è entrata in vigore, salvo che si siano determinate situazioni giuridiche ormai esaurite.

Sulla base delle considerazioni che precedono mentre si domanda a separato giudizio la determinazione delle somme versate dal Melotti in eccedenza, sulla base della C.T.U. si indica l'equo canone alla data di stipulazione del contratto in lire 158.147.

L'ostinata resistenza in giudizio da parte della convenuta anche con argomentazioni — come si è visto — talvolta palesemente ingiustificate (v. ad es. quella sulla decorrenza degli effetti della sentenza della Corte costituzionale), comporta inevitabilmente la condanna della medesima alla rifusione delle spese di lite che si liquidano in complessive lire 2.340.869, oltre ad Iva e CPA come per legge (*Omissis*).

BREVI CONSIDERAZIONI A MARGINE DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 155/1988

L'art. 26, primo comma, lett. c) della legge n. 392/78 consentiva che l'ammontare dei canoni di godimento degli alloggi soggetti alla disciplina della edilizia convenzionata fosse determinato in funzione del costo effettivo di costruzione (così come quantificato dall'autorità amministrativa) e non già in funzione del costo puramente teorico assunto come base per il calcolo del cosiddetto equo canone. Tale deroga appariva, a prima vista, ispirata dalla inutilità di sottoporre a limitazioni legali l'ammontare di canoni di godimento già soggetti per legge alla determinazione o comunque al controllo dell'autorità amministrativa (in AA.VV., *Equo canone*, Padova 1978, 117). A questa motivazione, esplicitata dal legislatore nei lavori preparatori, se ne aggiungeva tuttavia una «occulta» forse ben più determinante. Le norme sull'edilizia convenzionata perseguono la finalità di favorire la costruzione di alloggi per soddisfare i fabbisogni abitativi di categorie sociali di limitate capacità economiche, ma perchè gli alloggi necessari possano venire costruiti è indispensabile assicurare ai soggetti che operano nell'ambito dell'edilizia convenzionata gli strumenti economici per farlo, ancorando quindi l'ammontare dei canoni di godimento al costo effettivo di costruzione. In altre parole, il legislatore della «solidarietà nazionale», conscio che l'ammontare del cosiddetto equo canone era insufficiente ad incentivare la costruzione di nuove case, concedeva a determinati soggetti di operare senza scopo di lucro ma in regime di economicità. Le regole economiche sono

infatti assai meno volubili delle definizioni normative e non è sufficiente l'apposizione dell'aggettivo equo a rendere allettanti le iniziative imprenditoriali in perdita. Pur lontana dall'essere un esempio di tecnica legislativa, la deroga all'equo canone al fine di consentire la costruzione di nuovi alloggi di edilizia convenzionata dimostrava, se non altro, un sussulto di pragmaticità all'interno dell'impostazione strettamente ideologica della «disciplina delle locazioni di immobili urbani».

La Corte costituzionale, con sentenza 11 febbraio 1988, n. 155 (in *questa Rivista* 1988, 15), ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 26, primo comma, lett. c) della legge n. 392/78 nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge. Non è lecito commentare la decisione dei giudici della Consulta mediante l'applicazione di categorie extragiuridiche e non scriverò dunque che la sentenza della Corte costituzionale, con l'intenzione di censurare «un non consentito trattamento deteriore» delle categorie meno abbienti, ha in concreto reso più difficile la ricerca di una abitazione alle fasce più deboli della popolazione. Non dirò che la sentenza n. 155/1988 più che calmierare i canoni ha calmierato la costruzione di nuovi edifici. Non constaterò che gli enti pubblici e privati abilitati ad accedere alle agevolazioni previste dalle norme sull'edilizia convenzionata, vista scomparire la norma speciale che consentiva di rientrare dei costi sostenuti per l'edificazione di nuovi alloggi, non potranno costruire quelle case necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo delle categorie sociali di limitate capacità economiche. Non rileverò tutto questo perchè la Corte costituzionale è chiamata a giudicare della legittimità e non della ragionevolezza delle leggi. La Corte costituzionale doveva giudicare se la questione di legittimità dell'art. 26, primo comma, lett. c) della legge n. 392/78 fosse o meno fondata. E' quanto la Consulta ha fatto con la sentenza n. 155/88.

La decisione è — a mio avviso — fondata su considerazioni non sempre aderenti alla realtà degli istituti esaminati ed è meritevole di alcune osservazioni di carattere non più politico, bensì giuridico.

La Corte costituzionale, nella motivazione della sentenza, riconosce implicitamente che in presenza di particolari vantaggi attribuiti agli assegnatari di alloggi di edilizia convenzionata potrebbe essere giustificata la richiesta di un canone superiore a quello determinato in base alla legge n. 392/78: «Nè a giustificare un canone superiore per l'edilizia convenzionata — recita la Corte — possono addursi ragioni diverse da quelle finora considerate. Non certo quelle attinenti a vantaggi di altro tipo propri di tale regime contrattuale, posto che le relative disposizioni non prescrivono, ad esempio, garanzie di stabilità del rapporto analoghe a quelle previste dalla legge sull'equo canone». I giudici costituzionali non hanno voluto considerare che fra i soggetti che agiscono nell'ambito dell'edilizia convenzionata ve ne sono alcuni — in particolare le cooperative edilizie a proprietà indivisa — che attribuiscono ai soci assegnatari in godimento un complesso di diritti assai più ampio e favorevole di quello che la legge dell'equo canone garantisce al conduttore (sulla diversità che corre fra assegnazione in godimento e locazione cfr.: Cass. 12 aprile 1980, n. 2334, in *questa Rivista* 1980, 579 e in *Foro it.* 1980, I, 1311; in dottrina, sulla disciplina legale delle cooperative edilizie vedi: Toso, *Le cooperative edilizie*, Roma 1974).

Contrariamente a quanto sostengono i giudici della Consulta, i soci assegnatari di alloggi di cooperative a proprietà indivisa godono di garanzie di stabilità del rapporto molto più intense di quelle che la legge dell'equo canone garantisce ai conduttori degli immobili locati. Permanendo i requisiti per l'assegnazione, il socio può, se lo desidera, continuare il rapporto di godimento dell'alloggio per l'intera durata della vita. Non solo, in caso di morte dell'assegnatario, l'assegnazione in godimento perdura, vita natural durante, con i familiari conviventi.

Ma i vantaggi del socio assegnatario in godimento rispetto al conduttore di un appartamento in locazione non si fermano a quelli ora enunciati. E' insito nel concetto di società, prima ancora che di società cooperativa, che i soci eleggano il consiglio di amministrazione e gli altri organi sociali. Che possano discutere approvare o modificare il bilancio. Per quanto attiene la gestione degli immobili assegnati, i soci possono decidere in ordine alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi, alle modalità d'uso, alle migliorie del fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento ove risiedono. Non può sfuggire quanto la condizione del socio assegnatario sia diversa e preferibile rispetto a quella del conduttore sottoposto al regime dell'equo canone.

Il ragionamento dei giudici costituzionali è invece tutto incardinato sul diverso presupposto che assegnazione in godimento e locazione siano situazioni di fatto analoghe: «... la flessibilità dello strumento trova un limite — proseguono i giudici — là dove, a parità di caratteristiche, consente l'assoggettamento a canoni superiori a quelli che, a giudizio del legislatore, realizzano un equo temperamento delle esigenze di proprietari ed inquilini...». La «parità di caratteristiche» — presupposto dell'identica disciplina — è però tutt'altro che effettiva. Assegnazione in godimento di alloggi di edilizia convenzionata e locazione sono istituti radicalmente diversi e ritengo quanto mai contrario al principio di eguaglianza pretendere di assoggettare l'una al medesimo canone determinato per l'altra.

Chi scrive sa quanto la Corte costituzionale sia severa nei confronti dei giudici di merito che sottopongano all'esame della stessa questioni di legittimità oggetto di precedenti pronunzie e conosce la suscettibilità dei giudici costituzionali ad ogni — pur larvata — critica, ma l'illegittimità costituzionale dell'art. 26, primo comma, lett. c) della legge n. 392/78 così come modificato, non può essere risolta che da una nuova decisione della Consulta sul punto o da un intervento del legislatore. Conoscendo la sollecitudine del parlamento in materia edilizia, non resta che sperare che i giudici di appello dispongano la trasmissione degli atti per la risoluzione del quesito di legittimità.

Dubitare della fondatezza delle decisioni della Corte costituzionale è un po' come, per il buon cattolico, mettere in discussione l'autorità del Papa *ex cathedra* in materia di fede e di morale. Mi rinfrancano le parole di ROMBOLI (*Il giudice chiama a fiori, ma la Corte risponde a cuori, il giudice chiama a fiori, ma la Corte risponde a picche*, in *Foro it.* 1988, I, 1080): «Problema più grave è quello relativo al rischio che l'esigenza di smaltire l'arretrato finisca per incidere anche sul modo come affrontare e risolvere la questione di merito; se è vero infatti che la giustizia lenta non è giustizia, è anche vero che neppure la giustizia sommaria lo è, specie allorché si tratti di giustizia costituzionale».

Stefano Bargellini

PRETURA DI VENEZIA

21 maggio 1990, n. 117.

Est. Casol — Boscolo e altri (avv. Fasolo) c. Lamoni (avv. Grandese).

Legge sull'equo canone — Procedimento — Controversie assoggettate al rito delle cause di lavoro — Prove — Indicazione specifica in sede di ricorso — Mancanza — Effetti.

Nel rito del lavoro, applicabile alle cause di locazione in forza dell'art. 46 L. n. 392/1978, l'obbligo dell'attore di indicare specificatamente in sede di ricorso i mezzi di prova dei quali intende avvalersi è previsto a pena di decadenza, ai sensi del combinato disposto degli artt. 414 e 420 cod. proc. civ.; detto onere non può ritenersi assolto dalla riserva di richiedere l'ammissione della prova in tempo successivo. (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 46; cod. proc. civ., art. 414; cod. proc. civ., art. 420) (1).

(1) In senso conforme, relativamente al rito del lavoro, v. Cass. 9 giugno 1988, n. 3903, massimata in *Arch. civ.* 1989, 435.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO. — Con ricorso depositato il 22 gennaio 1990 Giovanni, Rosa, Pia Maria Boscolo ed Ernestina Bevilacqua proprietari dell'immobile sito in Venezia, Cannaregio 3347 condotto in locazione ad uso deposito natanti da Renzo Lamoni; premesso di essere nella necessità di disporre di tale immobile per destinarlo e deposito attrezzi e natanti necessario all'esercizio da parte del comproprietario Boscolo Giovanni della propria attività di laboratorio a deposito natanti e di avere comunicato regolare diniego di rinnovazione con racc. a.r. 23 giugno 1989, chiesero che il contratto fosse dichiarato risolto al 15 febbraio 1991 con conseguente condanna del convenuto al rilascio.

A prova dell'intenzione espressa nella disdetta chiesero l'ammissione di prova testimoniale sulla circostanza che Boscolo Giovanni esercita attività di laboratorio e deposito natanti e non ha altro luogo da adibire a deposito connesso a tale attività di laboratorio, e riservarono l'indicazione dei testi.

Il convenuto, costituitosi, eccepì in via preliminare la decadenza degli attori dalla prova in mancanza di tempestiva indicazione già nell'atto introduttivo dei testimoni, ai sensi dell'art. 414 cod. proc. civ.; chiese pertanto la reiezione della domanda in quanto non confortata da alcun elemento probatorio; nel merito contestò che Boscolo Giovanni svolgesse attività di deposito e laboratorio natanti, risultando essere dipendente della Sip.

Quindi la causa, istruita soltanto documentalmente, è stata decisa con la lettura del dispositivo in udienza, sulle conclusioni delle parti come sopra trascritto.

MOTIVI DELLA DECISIONE. — Il rapporto di locazione, sorto il 15 febbraio 1962 (cfr. doc. 1 in fascicolo ricorrente) con durata annuale all'entrata in vigore della L. n. 392/78 è stato prorogato ai sensi dell'art. 67, lett. a), sino al 15 febbraio 1983, e successivamente, in forza dell'art. 15 bis D.L. 23 gennaio 1982, n. 377, convertito in L. 25 marzo 1982, n. 94, sino al 15 febbraio 1985.

A tale scadenza il contratto si è tacitamente rinnovato, entrando nell'ambito di applicazione del regime ordinario della locazione previsto dalla stessa legge n. 392/78, con conseguente applicabilità della normativa degli artt. 28 cpv., 29 e 30 L. n. 392/78 riguardante il diniego di rinnovazione alla scadenza del primo esennio.