

## B. CORTE DI CASSAZIONE

=====

## 1. Introduzione

La complessità e certe difficoltà di lettura della legge 27 luglio 1978, n. 392, hanno comportato il sorgere di una giurisprudenza di merito difforme su molti aspetti dalla legge, tenuto conto anche del diverso atteggiamento interpretativo che è stato assunto dai giudici reputando alcuni la nuova legge come "ordinaria" e risolvendo in tale ottica i problemi di collegamento, e ritenendo, invece, altri la parte transitoria come costituente una "coda" del regime vincolistico previgente.

Di un siffatto, ampio dibattito, che ha permeato le decisioni dei giudici di merito e della dottrina, si avverte l'eco anche in alcune pronunce della Corte di cassazione: sicchè mentre alcune norme hanno trovato, in sede di legittimità, un'interpretazione univoca, costituendo indubbiamente sicura guida per dirimere e superare quei contrasti che la giurisprudenza di merito aveva evidenziato, altre - la cui equivoca formulazione era stata fin dall'inizio rilevata - hanno ricevuto anche dalla Corte soluzioni non uniformi, tanto che per una delle questioni si è reso di già necessario l'intervento risolutore delle Sezioni Unite.

Qui di seguito vengono indicate alcune delle questioni esaminate dalla Corte e risolte in maniera uniforme, ovvero contrastante.

1. 1 Aree nude

Con riferimento al regime vincolistico, la giurisprudenza riteneva che esso andava applicato solo agli immobili.

intesi come edifici (ad uso abitativo e non) e che, quindi, esso non riguardava le estensioni di terreno, ancorchè adibite ad uso commerciale, artigianale o alberghiero.

A tale indirizzo si sono adeguate - dopo l'entrata in vigore della legge - le sentenze del 9 ottobre 1980, n. 5404 e del 9 dicembre 1981, n. 6503: quest'ultima ha specificato che non muta il regime dell'area ancorchè vi sia il potenziale impiego di attrezzature. E' da sottolineare che tali pronunce concernono questioni di competenza, la quale in base a detta premessa, deve essere stabilita secondo i criteri ordinari.

In senso opposto si colloca la sentenza 16 luglio 1981, n. 4642.

1. 2 Giudizi iniziati anteriormente all'entrata in vigore della legge.

La giurisprudenza della Corte di cassazione è pacifica nell'affermare che si applica la disciplina previgente, anche per quanto attiene alla competenza prevista dagli artt. 6 della legge 1 maggio 1955, n. 368 e 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

Ciò, in particolare, con riferimento all'avviamento nei merciale (26 maggio 1980, n. 3448), alla soggezione o meno del contratto alla proroga (26 marzo 1980, n. 2017; 27 maggio 1980, n. 3467; 20 ottobre 1981, n. 5489) alla restituzione di somme (27 maggio 1980, n. 3467); all'entità del canone e degli oneri accessori (26 marzo 1980, n. 2018).

1. 3 Restituzione di somme.

Ancora difforme è la giurisprudenza riguardo alla competenza per la restituzione di somme che si assumono versate per

illegittima maggiorazione del canone: competenza speciale, ex artt. 43-46 della legge n. 392, secondo alcune pronunce, sulla considerazione che si tratta di questione "conseguenziale" all'accertamento del canone (29 aprile 1981, n. 2613; 5 novembre 1981, n. 5838); competenza ordinaria - da ripartire secondo i comuni criteri della competenza per valore -, secondo altre pronunce, non essendo tale questione fra quelle attribuite alla competenza speciale del pretore (o conciliatore) dalla legge n. 392 (21 maggio 1981, n. 3335; 12 gennaio 1982, n. 129).

1. 4 Accertamento del canone dovuto. Connessione con altre domande.

Difformi tendenze giurisprudenziali si erano andate delineando anche con riferimento alla domanda di accertamento del canone, che si poneva come pregiudiziale (e, in genere, come riconvenzionale) rispetto a quella di risoluzione per morosità proposta dal locatore. La prima di tali tendenze reputava che, ove nel giudizio di morosità fossero state introdotte questioni sull'ammontare del canone (e, in particolare, sull'accertamento dell'"equo"canone), quest'ultimo punto restasse devoluto alla competenza funzionale del pretore o del conciliatore, mentre quello attinente alla risoluzione del contratto dovesse seguire gli ordinari criteri di competenza per valore, con possibilità di sospensione del relativo giudizio ex art. 295 cod. proc. civ. (9 ottobre 1980, n. 5411); un secondo indirizzo, ritenendo esistente tra le due domande un vincolo di accessorietà e riconoscendo in quella diretta alla determinazione (od accertamento del canone) la domanda sostanzialmente principale, ravvisava la presenza della vis attrattiva di cui all'art. 31 cod. proc. civ. ed affermava la competenza del pretore, ai sensi dell'art. 45 della legge n. 392, anche in ordine alla risoluzione del contratto per mo-

rosità (26 giugno 1981, n. 4149).

Tale contrasto è stato di recente risolto dalle Sezioni Unite della Corte, che, con sentenza 11 febbraio 1982, n. 869, ha aderito alla prima delle suddette tesi.

1. 5 Accertamento del canone dovuto. Competenza del pretore o del conciliatore.

E' costante l'orientamento secondo cui il pretore o il conciliatore è funzionalmente competente per tutte le questioni (quali che ne sia il valore) attinenti al canone, ancorchè riferentisi ai criteri della normativa vincolistica previgente, ovvero alla validità delle clausole ISTAT, od, ancora, riguardanti gli alberghi, gli immobili abitativi e non ecc.. (Si ricordano, sui vari aspetti, le seguenti sentenze: 12 luglio 1980, n. 4479; 9 ottobre 1980, n. 5411; 10 febbraio 1981, n. 829; 19 marzo 1981, n. 1641; 26 giugno 1981, n. 4149; 8 luglio 1981, n. 4472; ecc.).

1. 6. Questioni sulla proroga del contratto. Competenza.

<sup>è</sup>  
Differme/la giurisprudenza per quanto concerne la competenza sulle questioni relative alla soggezione del contratto alla proroga: nel senso che essa appartenga funzionalmente al pretore o al conciliatore, si sono pronunciate le sentenze 17 novembre 1980, n. 6147; 2 aprile 1981, n. 1974; 7 maggio 1981, n. 2994; 18 novembre 1981, n. 6116; 4 dicembre 1981, n. 6432; nel senso che appartenga al giudice competente per valore, non rientrando in nessuna delle esplicite situazioni considerate dalla legge n. 392, si sono pronunciate le sentenze 7 marzo 1981, n. 1290; 23 aprile 1981, n. 2427; 6 novembre 1981, n. 5867.

### 1. 7 Determinazione del valore della controversia.

Pacifica è la giurisprudenza nel ritenere che, in tema di determinazione del valore, occorre aver riguardo allo stato di fatto esistente al momento della domanda e non al canone "legale" astrattamente da corrispondere (13 ottobre 1980, n. 5485; 11 febbraio 1981, n. 849; 10 marzo 1981, n. 1639; 16 settembre 1981, n. 5135; 23 gennaio 1982, n. 464 e molte altre).

### 1. 8 Applicabilità del secondo comma dell'art. 65.

Le difficoltà di lettura della legge n. 392 trovano riscontro nella giurisprudenza della Corte di cassazione anche con riferimento al secondo comma dell'art. 65, che aveva già dato luogo a difformi interpretazioni nella dottrina e nella giurisprudenza di merito e che ha formato oggetto della sentenza della Corte Costituzionale del 12 febbraio 1980, n. 18.

Nella giurisprudenza della Corte di cassazione si rinven<sup>o</sup>gono i seguenti indirizzi:

a) applicabilità ai soli contratti in corso de iure (3244 del 16 maggio 1981);

b) applicabilità anche se il conduttore sia rimasto de facto nell'occupazione dell'immobile (4793 del 18 settembre 1979; 920 del 14 febbraio 1981);

c) malgrado la richiamata sentenza della Corte costituzionale, che ha affermato l'applicabilità della norma solo nella fase sommaria del procedimento per convalida, alcune pronun<sup>ce</sup>ce hanno ritenuto la sua applicabilità anche nella fase successiva, che si svolge con il rito ordinario, a seguito dell'oppo<sup>s</sup>sizione dell'intimato (1540 del 17 marzo 1981).

Il trascorrere del tempo ha comunque portato ad un supe<sup>r</sup>

ramento della questione: è infatti principio ormai pacifico che essa non ha rilievo - e cessa l'interesse del ricorrente al ricorso - qualora nelle more del giudizio siano trascorsi i quattro anni previsti dalla suddetta norma (980 del 18 febbraio 1981; 1399 dell'11 marzo 1981; 3075 del 9 maggio 1981; 5713 del 29 ottobre 1981; 6470 del 5 dicembre 1981).

#### 1. 9 La necessità del locatore.

Per quanto riguarda la necessità del locatore al rilascio dell'immobile è da segnalare che vi è la netta tendenza ad accogliere tutti i criteri già desunti dall'art. 4, n. 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253 (esplicita, in tal senso, la sentenza 15 gennaio 1982, n. 254). Ciò anche con riferimento, ad esempio, all'attività del socio di una società in nome collettivo che può far valere in proprio un'esigenza della società (23 gennaio 1982, n. 464).

E' ancora da rammentare la netta separazione che si rinviene in qualche pronuncia tra locazione e rapporti edilizio-urbanistici: è stata così reputata lecita la locazione di immobile costruito su suolo demaniale (29 gennaio 1982, n. 583).

#### 1. 10 Altre questioni.

1. Per le controversie sull'avviamento commerciale non occorre il preventivo tentativo di conciliazione (2 luglio 1981, n. 4305);
2. Natura del tentativo di conciliazione: non giurisdizionale (2 luglio 1981, n. 4305) - giurisdizionale (5 novembre 1981, n. 5847);
3. La sanatoria della morosità si applica, almeno nel regime transitorio, anche agli immobili non abitativi (24 aprile 1981, n. 2469);

4. L'art. 56 non si applica ai giudizi in corso (21 marzo 1981, n. 1661);
5. Il trascorrere del biennio perchè l'acquirente dell'immobile locato possa agire in recesso per necessità non è presupposto processuale, bensì condizione dell'azione, che deve essere adempiuta al momento della decisione (22 settembre 1981, n. 5170);
6. E' stata ritenuta legittima la locazione di immobile costruito su suolo demaniale (29 gennaio 1982, n. 583).

PAGINA BIANCA



## **2. QUESTIONI GENERALI**

PAGINA BIANCA

1) Sent. 15 aprile 1980, n. 2460.

La proroga concessa dal D.L. 24 luglio 1973 n. 426 (convertito nella legge 4 agosto 1973 n. 495) e dai provvedimenti vincolistici succedutisi fino alla legge 27 luglio 1978 n. 392 (sull'equo canone) riguarda, come confermato dalla lettera e dalla ratio delle relative disposizioni, anche i contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo stipulati iure privatorum dallo Stato o da un altro ente pubblico, in qualità di conduttori, contratti che erano invece esclusi dal regime vincolistico di cui alla legge 26 novembre 1969 n. 833.

2) Sent. 9.10.1980, n. 5404.

La disciplina dell'«equo canone» dettata dalla legge 27 luglio 1978 n. 392, anche per quanto riguarda la competenza per materia del pretore nelle controversie di cui all'art. 45 della legge medesima, concerne le locazioni degli immobili urbani adibiti o meno ad uso abitativo, e, pertanto, non è applicabile ai contratti di locazione di mobili o di aree nude, ovvero a rapporti negoziali secondo i quali il godimento di un immobile sia concesso nell'ambito di complesse

operazioni economiche, non riconducibili alla tipologia della locazione (nella specie, concessione ventennale del godimento di un terreno, con corrispettivo anticipato costituito essenzialmente dalla costruzione di un fabbricato ad opera del conduttore, con l'acquisto della proprietà da parte del concedente in virtù di accessione).

3) Sent. 23 febbraio 1981, n. 1076

Il contratto di affitto di azienda alberghiera, il quale ricorre quando venga ceduto, come complesso unitario e nella sua funzione organica, un immobile con le dotazioni e pertinenze preordinate all'esercizio di detta attività imprenditoriale, e, quindi, un'unità produttiva destinata ad essere come tale goduta dall'affittuario, non è soggetto alla disciplina vincolistica di cui agli artt. 27-42 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel cui ambito rientra la diversa ipotesi del contratto di locazione di immobile con attrezzature alberghiere, ricorrente quando queste ultime vengano conferite in godimento in via accessoria, e senza collegamento con fini produttivi, rispetto all'immobile considerato, nella sua autonoma consistenza, come oggetto prevalente del contratto. Detto prin

cipio manifestamente non pone le citate norme in contrasto con l'art. 3 della Costituzione, tenuto conto che la difformità di trattamento fra l'una e l'altra fattispecie trova giustificazione nell'oggettiva diversità delle rispettive situazioni, e nella mancanza, nella prima di esse, di quelle esigenze sociali che ispirano, nella seconda, l'imposizione di limiti alla libertà negoziale.

4) Sent. 16 luglio 1981, n. 4642

La disciplina dettata dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in tema di durata delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, concerne tutti gli immobili di qualunque specie in cui si eserciti una delle attività contemplate dai primi due commi del medesimo art. 27, ivi compresi, pertanto, i terreni, e trova applicazione, secondo la previsione dell'art. 71 della citata legge, anche con riguardo ai contratti non soggetti a proroga legale, per i quali, alla data di entrata in vigore della legge stessa, sia in corso procedimento per convalida di licenza

o di sfratto, pure se nella fase di cognizione ordinaria instaurata dopo l'esaurimento della fase monitoria.

5) Sent. del 17 dicembre 1981, n. 6695

La ricorrenza di una locazione di immobile ad uso di abitazione, al fine dell'applicazione delle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 che a tale locazione si riferiscono, va accertata alla stregua della concreta utilizzazione del bene, secondo la destinazione prevista dal contratto di locazione, mentre resta irrilevante ogni indagine sull'idoneità delle sue strutture e dotazioni a soddisfare in modo ade-guato le esigenze abitative di una famiglia media.

3. A) CAPO I - LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI  
AD USO DI ABITAZIONE

PAGINA BIANCA



## A.1 - SUCCESSIONE NEL CONTRATTO (ART.6)

## 6) Sent. 21 ottobre 1981 n. 5507

Nel caso di divorzio fra coniugi in regime di separazione dei beni, il giudice non può attribuire al coniuge affidatario dei figli minori la casa familiare, quando la disponibilità di questa spetti, a titolo reale od obbligatorio, all'altro coniuge. Un siffatto potere, infatti, non è riscontrabile nella disciplina del divorzio dettata dalla legge 1° dicembre 1970, n. 898, il cui art. 12, nel rinviare (per quanto di ragione) all'art. 155 cod. civ. in tema di separazione personale, ancorchè integri un rinvio non recettizio, si da comprendere le modifiche apportate a tale norma dalla legge 19 maggio 1975 n. 151, non può implicare l'applicabilità del quarto comma (nuovo testo) della norma medesima, sull'attribuibilità della casa familiare al coniuge affidatario dei figli, trattandosi di istituto che si giustifica solo nel quadro della separazione personale, come situazione temporanea e superabile.

Tale principio non trova deroga nel caso di disponibilità dell'immobile in forza di contratto di locazione, tenuto conto che le disposizioni degli artt. 2 bis della legge 12 agosto 1974, n. 351 e 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ove contemplano l'ipotesi dell'attribuzione del diritto di abitare la casa al coniuge non titolare del contratto di locazione, regolano gli effetti di detta attribuzione sul rapporto locativo, ma non modificano le norme della separazione e del divorzio in tema di rapporti patrimoniali fra coniugi.

## A.2 RIPARAZIONI STRAORDINARIE (ART. 23)

## 7) Sent. 29 ottobre 1981 n. 5722

Come si desume dall'esame degli artt. 23, 58, 59, 60 e 67 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e come confermato dai lavori parlamentari relativi all'approvazione di tale provvedimento, l'art. 41 della legge 23 maggio 1950 n. 253 - che, consentendo al conduttore di sostituirsi al locatore, salvo rivalsa, nell'esecuzione delle opere necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione, ha comportato la sospensione dell'applicabilità, nei rapporti di locazione di immobili urbani soggetti al regime della proroga legale, delle norme del codice civile (artt. 1575 n. 2, 1576 e 1577) relative alle obbligazioni del locatore in tema di manutenzione e riparazione della cosa locata - può trovare applicazione soltanto in ordine ai contratti di locazione (soggetti a proroga) in corso alla data di entrata in vigore della citata legge n. 392 del 1978, e non anche in ordine ai contratti stipulati sotto il vigore di tale legge, per i quali deve, invece, ritenersi ripristinata la disciplina ordinaria dettata dalle norme del codice civile sopra menzionate.

4. B CAPO II - LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD  
USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

PAGINA BIANCA

## B.1 MOTIVI PER IL RIFIUTO DELLA RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

8) Sent. 5 novembre 1981, n. 5841

A seguito della modificazione dell'art. 29, lett. A) e B), della legge 27 luglio 1978 n. 392 - operata dall'art. 1 bis della legge 31 marzo 1979 n. 93 che ha sostituito al termine "intenzione" quello di "necessità" - la destinazione dell'immobile ad abitazione ovvero a luogo di esercizio dell'attività professionale, commerciale, industriale od artigianale da parte del locatore, è idonea a sorreggere il diniego di rinnovazione, alla prima scadenza, del contratto di locazione afferente ad immobili adibiti ad uso non abitativo, soltanto ove sia sostenuta dalla "necessità". La quale, ancorchè non qualificata con le tradizionali connotazioni di "urgente ed improrogabile", deve porsi come pressante e concreto bisogno dell'interessato al recupero dell'immobile ai fini della indicata destinazione e si presenta ontologicamente diversa dalla "intenzione", cioè dal mero proposito di dare all'immobile quella destinazione.

9) Sent. 5 novembre 1981, n. 5841

Il richiamo che l'art. 73 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone") opera all'art. 29 -

in base al quale il locatore di un immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione può denegare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza soltanto per i motivi in tale norma indicati - trova applicazione non soltanto con riferimento ai contratti "nuovi", quelli cioè stipulati dopo l'entrata in vigore della suddetta legge, ma anche a quelli "in corso" a tale epoca.

10) Sent. 23 gennaio 1982, n. 464

Il locatore di un immobile adibito ad uso non abitativo, che sia socio di una società di persone avente quale scopo l'esercizio di un'attività commerciale o artigianale, può far valere nei confronti del conduttore, ai sensi dell'art. 73 in relazione all'art. 29, lett. B), della legge 27 luglio 1978 n. 392, la necessità di destinare l'immobile all'esercizio di quella attività, che non è imputabile ad una individualità soggettiva distinta dai singoli soci, bensì propria di tutti questi ultimi, sicchè l'indicata destinazione si pone come necessità del locatore di esplicitare l'attività medesima in proprio, in quanto socio, ed integra, quindi, l'estremo dello "esercizio in proprio" dell'attività, richiesto dall'art. 29, lett. B), citato.

## B.2 - DIRITTO DI PRELAZIONE (ART. 38)

11) Sent. 13 gennaio 1981, n. 295

L'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392, che attribuisce al conduttore di un immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione il diritto di prelazione nei confronti del locatore che 'intenda' trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, si applica alle sole alienazioni volontarie e quindi non trova applicazione nel caso in cui, dichiarato il fallimento del locatore, l'immobile venga venduto coattivamente. Infatti l'attività diretta e svolta dagli organi fallimentari, in quanto intesa a finalità pubblicistiche, non può soffrire impedimenti disposti da una norma regolante soltanto il rapporto privatistico tra locatore e conduttore.

PAGINA BIANCA



5. C. CAPO III - DISPOSIZIONI PROCESSUALI

PAGINA BIANCA

## C.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

12) Sent. 26 marzo 1980, n. 2017

La controversia nella quale il locatore domandi la risoluzione del contratto di locazione di un immobile urbano per la violazione del divieto di sublocazione contrattualmente stabilito ed il convenuto eccepisca la soggezione del contratto al regime vincolistico, disciplinante specificamente la facoltà di sublocazione in deroga ai patti contrattuali, rientra tra le controversie che l'art. 6, primo comma, della legge 1° maggio 1955, n. 368 - tuttora applicabile ai giudizi instaurati anteriormente all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 devolve alla competenza del pretore, se di valore eccedente il limite di competenza del conciliatore.

13) Sent. 2 aprile 1980, n. 2136

La competenza in ordine alla controversia - instaurata dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone - avente ad oggetto la sussistenza o meno di una morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione va determinata alla stregua della disciplina ordinaria contenuta nel codice di procedura civile, non rientrando detta controversia in alcuna delle ipotesi previste dalla speciale disciplina dettata, in materia di competenza,

dagli artt. 30 e 45 della legge citata ed essendo incompatibile con il regime processuale introdotto dalla stessa legge - che, sul piano sostanziale, ha superato il precedente sistema imperniato sul blocco dei canoni e sulla proroga legale dei contratti - l'ipotesi di competenza prevista dall'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 658.

14) Sent. 14 aprile 1980, n. 2400

La competenza in ordine alle controversie in tema di locazione instaurate dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), ove non possa essere determinata in base ad alcuna delle ipotesi specificamente considerate dalla legge suddetta, che ha implicitamente abrogato la speciale competenza per materia prevista dall'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 368, va determinata secondo la disciplina ordinaria dettata dal codice di rito.

Pertanto, qualora si tratti non di causa per finita locazione ma di azione di risoluzione di contratto in corso alla data di entrata in vigore della citata legge n. 392 del 1978, deve aversi riguardo, ai sensi dell'art. 12, primo comma, cod. proc. civ. alla parte del rapporto in contestazione, avendo

presente la durata della locazione quale determinata, a seconda dei casi, dagli artt. 58 e 67 della stessa legge.

15) Sent. 10 luglio 1980, n. 4422

La competenza a giudicare sulle cause di locazione instaurate prima dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone) va determinata, ai sensi dell'art. 82 della stessa legge, alla stregua della normativa previgente e, pertanto, trattandosi della domanda (del locatore) concernente la cessazione della proroga legale della locazione secondo la speciale disciplina della legge n. 253 del 1950 e della domanda (del conduttore) relativa all'illegale aumento del canone e del contributo alle spese condominiali delle locazioni soggette al regime vincolistico, la competenza, a norma, rispettivamente, dell'art. 6 della legge n. 368 del 1955 e dell'art. 10 della legge n. 833 del 1969 spetta (se il valore delle controversie eccede il limite di competenza del conciliatore) per materia del pretore.

16) Sent. 17 settembre 1980, n. 5290

L'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 368 il quale devolve in via esclusiva al pretore le cause sulla proroga delle locazioni di immobili urbani eccedenti i limiti della competenza per valore del conciliatore, opera nei confronti di tutte le controversie vertenti sull'applicazione del regime vincolistico, aventi cioè quale oggetto primario il riconoscimento o il diniego del diritto del conduttore alla proroga legale, ancorchè si tratti di proroghe previste da leggi successive, e trova applicazione, a norma dell'art. 82 della legge n. 392 del 1978 (legge sull'equo canone), anche successivamente all'entrata in vigore di tale legge per le controversie che siano state anteriormente instaurate.

17) Sent. 9 ottobre 1980, n. 5411

Qualora il conduttore di immobile adibito ad albergo si opponga allo sfratto per morosità, intimato nel vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, e l'accertamento della morosità introduca questioni sull'ammontare del canone, come

nel caso in cui si discuta sulla validità della clausola dell'adeguamento del medesimo agli indici ISTAT, la contro versia è devoluta alla competenza funzionale ed inderogabile del pretore, se supera i limiti di competenza per valore del conciliatore, in applicazione degli artt. 44 e 45 della citata legge, nonchè del precedente art. 27 che estende la regolamen tazione generale dettata dalla medesima anche alle locazioni di immobili destinati ad albergo, solo per quanto riguarda la determinazione del canone, mentre, per quanto riguarda la risoluzione del contratto per morosità, resta soggetta alla disciplina degli artt. 658 e segg. cod. proc. civ. ed alle ordinarie regole di competenza per valore. Ne consegue, se l'entità della morosità supera i limiti della competenza pretorile per valore, che la decisione su tale risoluzione spetta al tribunale, salva la sospensione del relativo giudizio, a norma dell'art. 295 cod. proc. civ. fino a che il pretore definisca la questione pregiudiziale dell'ammontare del canone.

18) Sent. 15 novembre 1980, n. 6123

A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla disciplina delle locazioni urbane, la competenza

a conoscere delle controversie escluse dall'ambito della competenza per materia attribuita dagli artt. 30 e 45 ai giudici monocratici va determinata secondo le norme del codice di procedura civile, essendo stato abrogato per incompatibilità il precedente sistema che, sulla base degli artt. 10 della legge n. 833 del 1969 e 6 della legge n. 368 del 1955, riconosceva la competenza per materia del pretore in tutte le controversie concernenti la proroga legale delle locazioni.

Pertanto, poichè la controversia nella quale si contenda se sussista o meno una morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione non rientra fra quelle che l'art. 30 della legge n. 392 del 1978 attribuisce alla competenza per materia del pretore o del conciliatore, la competenza a conoscere tale causa va determinata, a norma dell'art. 12 cod. proc. civ., secondo le regole ordinarie della competenza per valore.

19) Sent. 13 novembre 1980, n. 6087

A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla disciplina delle locazioni urbane, la competenza a conoscere delle controversie escluse dall'ambito



della competenza per materia attribuita ai giudici monocratici va determinata secondo le regole ordinarie del codice di procedura civile. Pertanto, poichè la domanda di rilascio dell'immobile locato per finita locazione non rientra fra quelle che gli artt. 30 e 45 della citata legge attribuiscono alla competenza per materia del pretore o del conciliatore, la competenza a conoscere tale causa va determinata a norma dell'art. 12 cod. proc. civ. secondo le norme della competenza per valore eseguendo il cumulo delle pignoni relative al periodo contestato.

20) Sent. 7 marzo 1981, n. 1290

La competenza in ordine alla controversia - instaurata dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone - nella quale si fa questione circa la proroga della locazione in applicazione dell'art. 58 o 65 della legge citata nonchè, in subordine, della sussistenza o non della morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione va determinata alla stregua della disciplina ordinaria contenuta nel codice di procedura civile (con la conseguente affermazione della competenza per valore del tribunale, ove il cumulo dei

canoni relativi al periodo controverso superi la normale competenza per valore del pretore), non rientrando detta controversia in alcuna delle ipotesi previste dalla speciale disciplina dettata, in materia di competenza, dagli artt. 30 e 45 della legge n. 392 del 1978 ed essendo incompatibile con il regime processuale introdotto dalla stessa legge - che, sul piano sostanziale, ha superato il precedente sistema imperniato sul blocco dei canoni e sulla proroga legale dei contratti - l'ipotesi di competenza prevista dall'art. 6 della legge primo maggio 1955 n. 368.

21) Sent. 21 marzo 1981, n. 1660

Poichè l'affitto di azienda, estraneo alla legislazione vincolistica, non è contemplato neppure dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone"), le controversie concernenti tale contratto non rientrano in alcuna delle ipotesi di competenza per materia previste dalla legge n. 392 del 1978 - che ha sostituito la precedente normativa ispirata ai principi del blocco dei canoni e della proroga legale dei contratti ed ha abrogato le precedenti previsioni ex artt. 10

della legge 26 novembre 1969 n. 833 e 6 della legge 1° maggio 1955 n. 368-<sup>2</sup>, conseguentemente, non sono ad esse applicabili le norme del rito del lavoro, richiamate dall'art. 46 della legge n. 392.

22) Sent. 26 marzo 1981, n. 1763

La competenza per materia del pretore (o del conciliatore) prevista all'art. 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone") - che sul punto non ha innovato rispetto ai criteri della precedente legislazione vincolistica - va esclusa allorchè si verte in tema di affitto di azienda e riprendono vigore le ordinarie regole di competenza per valore, di cui all'art. 12, comma primo, cod. proc. civ..

23) Sent. 8 aprile 1981, n. 1997

Le norme relative al procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo primo, capo secondo del codice di procedura civile, non sono state nè espressa mente nè implicitamente abrogate dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone"), in particolare, non possono considerarsi incompatibili col suddetto procedimento, le disposizioni contenute negli artt. 55 e 56 di tale legge che riguardano, rispettivamente, il termine per il pagamento dei canoni scaduti e le modalità del rilascio, in quanto si sono limitate ad introdurre una disciplina più dettagliata per quanto riguarda la possibilità offerta al conduttore di sanare la morosità e per quanto riguarda la fissazione della esecuzione del provvedimento di rilascio, senza abolire nè modificare il regime della intimazione di sfratto e del giu dizio di convalida.

24) Sent. 23 aprile 1981, n. 2427

In tema di locazioni d'immobili urbani - e con riferimento al profilo processuale, come disegnato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone") - la

esplicita previsione della applicabilità ai giudizi in corso delle leggi precedenti (art. 82), che sottintende un mutato regime per il futuro; le numerose disposizioni dettate in tema di competenza, tra loro coerenti, profondamente e volutamente innovatrici rispetto al precedente sistema, sia del codice di rito che delle leggi speciali (artt. 30 e 45); la dichiarata conferma della competenza del pretore e del conciliatore in casi nei quali era loro già attribuita in precedenza; la manifesta previsione (art. 49) dell'esistenza di cause relative a rapporti di locazione le quali esulano dalla competenza per materia del conciliatore o del pretore e vanno, quindi, rimesse al diverso giudice competente secondo le regole ordinarie, evidenziano l'incompatibilità dell'ipotesi di competenza funzionale del pretore, prevista dall'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 368, con il regime processuale della legge sull'"equo canone".

25) Sent. 23 aprile 1981, n. 2427

In tema di locazione di immobili urbani, poichè l'ipotesi di competenza funzionale del pretore prevista dall'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 368 non è compatibile con il regime processuale introdotto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392

(cosiddetta sull'"equo canone"), la controversia, introdotta dopo l'entrata in vigore di detta legge, nella quale si discute se il contratto di locazione debba considerarsi "non soggetto a proroga", se, in dipendenza di ciò, la legge n. 392 del 1978 abbia - all'art. 65 - conferito al contratto stesso una scadenza legale (cioè la scadenza quadriennale, con decorrenza dalla data d'inizio della locazione), se essa debba ritenersi vincolante indipendentemente dalle clausole contrattuali pattuite dalle parti e, in particolare, se la mancata disdetta prevista dal contratto ne abbia comportato la proroga per la durata prevista dall'art. 3 della legge n. 392 del 1978, appartiene alla competenza del tribunale - secondo i normali criteri di valore - qualora il cumulo dei fitti relativi al periodo controverso travalichi i limiti della competenza pretorile.

26) Sent. 19 giugno 1981, n. 4027

La controversia instaurata (dopo l'entrata in vigore della legge n. 392 del 1978) con un'ordinaria azione di rilascio dell'immobile locato ad uso abitativo, a seguito di scadenza convenzionale della locazione e mancata rinnovazione tacita della stessa, non rientra nella competenza esclusiva del pretore

ratione materiae nè ai sensi dell'art. 8 n. 3 cod. proc. civ. che concerne il procedimento di convalida di sfratto di cui agli artt. 657 e segg. dello stesso codice, nè ai sensi dell'art. 6 della legge n. 368 del 1955, non facendosi questione di proroga legale ed essendo, del resto, tale ipotesi di competenza incompatibile con il regime processuale introdotto dalla legge sull'equo canone. Ne consegue che in ordine alla controversia suddetta, essendo al riguardo esclusa anche l'invocabilità di alcuna delle specifiche disposizioni ex artt. 30 e 45 della citata legge n. 392 del 1978 circa la competenza del pretore e del conciliatore, trovano applicazione le regole ordinarie dettate dal codice di procedura civile in tema di competenza per valore.

(Nella specie, la s.c. ha dichiarato la competenza del tribunale nonostante che dagli atti non risultasse l'ammontare della pigione, avendo l'attore chiesto anche il risarcimento dei danni per una cifra da sola superiore alla competenza per valore del pretore).

27) Sent. 4 luglio 1981, n. 4386

La competenza in ordine alle controversie in tema di locazione instaurate dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392 (sull'equo canone) va determinata in

base ai criteri fissati da detta legge solo per le ipotesi da essa specificamente considerate, mentre negli altri casi, come in quello di domanda di rilascio dell'immobile locato per finita locazione (che esula dalla previsione dell'art. 30 della legge citata), deve essere determinata secondo la disciplina ordinaria dettata dal codice di rito.

28) Sent. 7 luglio 1981, n. 4441

La competenza in ordine alla domanda - proposta dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone") - volta ad ottenere il rilascio dell'immobile ad uso abitativo per generica "finita locazione", va determinata ancorchè la parte intimata eccepisca la maggior durata del contratto (nella specie, per inapplicabilità delle norme sulla transitorietà della locazione, invocate ex adverso), alla stregua della disciplina contenuta nel codice di procedura civile, non rientrando detta controversia in alcuna delle ipotesi previste, in materia di competenza, dalla speciale disciplina degli artt. 30 e 45 della legge n. 392 che, dettata con riferimento a ben individuate e circoscritte fattispecie, non può essere analogicamente estesa - mancando quei richiami e rinvii incrociati che l'art. 73 pone con esclusivo riferimento



agli immobili destinati ad uso non abitativo - a situazioni diverse.

29) Sent. 22 luglio 1981, n. 4712

Ai rapporti che la legge 27 luglio 1978<sup>n. 392</sup>/c.d. sull'equo canone) esclude dal proprio ambito di applicabilità - fra i quali sono da ricomprendere, ai sensi dell'art. 26, le locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria - continua ad applicarsi la normativa sostantiva e processuale di diritto comune, che non è stata nè espressamente nè tacitamente abrogata, con la conseguenza che, in relazione a tali rapporti, è applicabile il procedimento di convalida di sfratto per finita locazione, ai sensi dell'art. 657 cod. proc. civ., senza che possa venire in considerazione lo speciale procedimento previsto dalla suddetta legge n. 392 del 1978.

30) Sent. 22 ottobre 1981, n. 5553

La competenza in ordine alla controversia - instaurata dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone - avente ad oggetto la sussistenza o meno di una morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione va determinata alla stregua della disciplina ordinaria contenuta nel codice di procedura civile, non rientrando detta controversia in alcuna delle ipotesi previste dalla speciale disciplina dettata, in materia di competenza, dagli artt. 30 e 45 della legge citata ed essendo incompatibile con il regime processuale introdotto dalla stessa legge - che, sul piano sostanziale, ha superato il precedente sistema imperniato sul blocco dei canoni e sulla proroga legale dei contratti - l'ipotesi di competenza prevista dall'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 658.

31) Sent. 6 novembre 1981, n. 5867

La competenza in ordine alla controversia - instaurata successivamente all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 sull'equo canone - avente ad oggetto la questione se sussista o meno una morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione, se questo sia o meno soggetto alla proroga legale e se il conduttore abbia o meno diritto,

alla stregua della legislazione vincolistica, alla restituzione di canoni corrisposti in più rispetto al dovuto, va determinata secondo la disciplina ordinaria contenuta nel codice di procedura civile, non rientrando detta controversia in alcuna delle ipotesi previste dalla speciale disciplina dettata, in materia di competenza, dagli artt. 30 e 45 della legge n. 392 del 1978 ed essendo preclusa l'applicabilità dell'art. 6 della legge 1° maggio 1955, n. 368, incompatibile con la nuova disciplina.

32) Sent. 18 novembre 1981, n. 6116

Con riferimento al regime transitorio posto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 appartengono alla speciale competenza del pretore o del conciliatore, stabilita dall'art. 30, tutte le controversie concernenti il rilascio di immobili adibiti ad uso non abitativo, e cioè sia quelle di rilascio per "generica" finita locazione alla scadenza del periodo di durata legale transitoria, sia quelle di rilascio per recesso del locatore, ai sensi dell'art. 29, prima parte, prima della scadenza di tale periodo, poichè tra la prima e la terza proposizione dell'art. 73 della legge citata (nel testo modificato dalla legge 31 marzo 1979 n. 93) non sussiste un necessario collegamento, e va, pertan

to, escluso che l'applicabilità delle disposizioni da tale norma richiamata nella sua ultima parte sia limitata alla sola ipotesi di recesso del locatore.

33) Sent. 9 dicembre 1981, n. 6503

La disciplina dell'equo canone anche per quanto concerne la competenza per materia del pretore nelle controversie di cui agli artt. 30 e 45 riguarda le locazioni degli immobili urbani adibiti o non ad uso abitativo e, pertanto, è inoperante per i contratti di locazione di aree nude, ancorchè con potenziale impiego di attrezzature di natura provvisoria (nella specie: stazione di servizio). Per le controversie relative a detti contratti deve pertanto farsi ricorso, ai fini della competenza, alle regole ordinarie dettate dal codice di procedura civile.

34) Sent. 12 gennaio 1982, n. 129

La competenza in ordine alla controversia - instaurata dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone - avente ad oggetto la sussistenza o meno di una morosità idonea a giustificare la risoluzione del contratto di locazione e la richiesta di restituzione di somme versate oltre il dovuto in base alla previgente disciplina vincolistica, va determinata alla stregua della disciplina ordinaria contenuta nel codice di procedura civile, avendo l'art. 84 della legge sul l'equo canone abrogato le precedenti norme di competenza (art. 29 e 30 legge 23 maggio 1950 n. 253) ed essendo la controversia estranea alle ipotesi di competenza per materia del pretore di cui agli artt. 30 e 45 della legge n. 392 del 1978, le quali non riguardano le controversie in cui si discute esclusivamente del previgente regime dei canoni.

35) Sent. 12 gennaio 1982, n. 131

Ove si verta in tema di cessazione della proroga legale per urgente ed improrogabile necessità del locatore ex L. 23 maggio 1950, n. 253, la controversia, se iniziata prima dell'entrata in vigore della L. 392 del 1978, è devoluta alla competenza funzion

nale del pretore ex art. 6 della legge n. 368 del 1955, quando il suo valore ecceda il limite massimo di competenza del conciliatore che è fissato in L. 50.000, - dall'art. 7 comma secondo cod. proc. civ..

36) Sent. 12 gennaio 1982, n. 131

La controversia avente ad oggetto immediato e primario il riconoscimento o il diniego del diritto del conduttore alla proroga legale, ovvero la decadenza del conduttore della proroga ex art. 3 L. 253 del 1950 o la cessazione della stessa per una delle cause di cui all'art. 4 della medesima legge, sono devolute, ai sensi della L. n. 368 del 1955, alla competenza pretorile, anche se si tratta di proroghe previste da leggi successive alla predetta legge, la quale ha stabilito la suddetta competenza con riferimento anche alle eventuali future disposizioni vineoliche.

37) Sent. 12.gennaio 1982, n. 131

Ove si verta in tema di cessazione della proroga legale per urgente ed improrogabile necessità del locatore ex L. 23 maggio 1950, n. 253, la controversia, se iniziata prima dell'entrata in vigore della L. 392 del 1978, è devoluta alla competenza funzionale del pretore ex art. 6 della legge n. 368 del 1955, quando il suo valore ecceda il limite massimo di competenza del conciliatore che è fissato in L. 50.000, - dall'art.7 comma secondo cod. proc. civ..

38) Sent. 2 febbraio 1982 n. 611

Con riguardo alla locazione di immobile, sito in Italia, per esigenze abitative connesse a motivi di studio, contemplata dall'art. 26 primo comma lettera A) della legge 27 luglio 1978 n. 392, l'operatività delle disposizioni processuali contenute nella legge medesima non trova ostacolo nella circostanza che il conduttore sia cittadino straniero, in applicazione dei principi fissati dall'art. 27 delle preleggi.

C. 2 QUESTIONI SULLA COMPETENZA E SULLA GIURISDIZIONE IN GENE-  
RALE

39) Sent. 13 ottobre 1980, n. 5489.

Ai fini dell'individuazione del giudice competente *ratio-  
ne materiae*, la determinazione della materia del contendere  
va compiuta anzitutto con riferimento alla domanda e cioè alla  
sostanza della pretesa ed ai fatti dedotti a fondamento di que-  
sta, che il giudice, peraltro, può liberamente qualificare  
sotto l'aspetto giuridico. L'eccezione del convenuto può costi-  
tuire fonte complementare degli elementi determinativi della  
competenza che non possa già radicarsi, in concreto, sulla base  
della domanda, ma non può importare l'esclusione di tale compe-  
tenza ove essa **sia già ravvisabile** alla stregua del *petitum*  
sostanziale oggetto della domanda stessa. In particolare, e ir-  
rilevante, ai fini dell'individuazione del giudice competente,  
la contestazione, da parte del convenuto, dei fatti giuridici  
dedotti dall'attore a fondamento della domanda.

(Nella specie - in cui gli attori, sul presupposto della  
sussistenza di un valido rapporto di locazione di un immobile  
di loro proprietà e della necessità di adibire tale bene a  
proprio uso, ne avevano chiesto la restituzione al pretore, adi-  
to col nuovo rito previsto dalla legge n. 392 del 1978 - la .S.C.  
in applicazione dei principi sopra esposti, ha ritenuto che le  
obiezioni del convenuto, secondo cui il rapporto di locazione  
era, per effetto della disdetta inviatagli, proseguito come oc-  
cupazione senza titolo, non escludessero la competenza pretori-  
le alla stregua degli artt. 30, 67, 71 e 73 della legge citata).



40) Sent. 29/10/1980, n. 5808.

L'art. 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani, il quale affida ai consigli municipali la ripartizione del territorio comunale in zone, al fine della applicazione di coefficienti per il calcolo del cosiddetto equo canone, non attribuisce alla predetta autorità una mera attività ricognitiva di situazioni di fatto, secondo criteri tecnici, ma demanda alla medesima valutazioni e scelte di carattere discrezionale, connesse alla difesa di interessi di ordine sociale, che incidono autoritativamente sulle posizioni dei privati interessati. Ne consegue la devoluzione alla giurisdizione del giudice amministrativo della domanda, con la quale il privato, parte del rapporto locativo, denunci l'illegittimità e chieda l'annullamento della delibera di cosiddetta "zonizzazione" adottata dal consiglio comunale in applicazione della citata norma, atteso che la relativa pretesa si ricollega ad una posizione di mero interesse legittimo.

41) Sent. 10 novembre 1980, n. 6012.

La giurisdizione del giudice ordinario, sulle controversie in

tema di cessazione della proroga legale della locazione di immobili urbani, non trova alcuna limitazione o deroga dopo che le commissioni arbitrali, istituite dall'art. 21 del DLT 12 ottobre 1945, n. 669 ed aventi natura di giudici speciali, sono state abolite con l'art. 43 della legge 23 maggio 1950, n. 253.

42) Sent. 24 febbraio 1981, n. 1114.

La giurisdizione sulla controversia tra privati nascente dalla domanda di rilascio di un immobile ai sensi dell'articolo 73 della legge sull'equo canone 27 luglio 1978, n. 392 (modificato dall'art. 1.bis della legge 31 marzo 1979, n. 93), per la dedotta necessità del locatore di adibirlo all'esercizio di attività commerciale da parte di un figlio, appartiene al giudice ordinario, senza che rilevi la questione relativa alla legittimità dell'autorizzazione amministrativa rilasciata per detta attività ancorchè sollevata dal convenuto sotto il profilo che in tale autorizzazione debba ravvisarsi il titolo del diritto azionato, poichè la questione va definita incidenter tantum dal giudice adito, al limitato scopo della decisione della lite.

43) Sent. 9 marzo 1981, n. 1301.

In tema di locazione di immobili urbani, poichè il rapporto tra le parti è sempre di squisito carattere privatistico, non può mai porsi un problema di difetto di giurisdizione del l'A.G.O., non essendo ipotizzabile la devoluzione al giudice amministrativo della cognizione di controversie tra privati relative a rapporti privatistici, quale è in ogni caso quello di locazione di immobile urbano.

44) Sent. 1° luglio 1981, n. 4264.

Poichè la locazione d'immobile urbano costituisce un tipico contratto a prestazioni corrispettive, i rapporti - di natura squisitamente privatistica - da esso derivanti integrano a favore di ciascuna delle parti posizioni soggettive di vantaggio annoverabili nella categoria dei diritti perfetti; con la conseguenza che la controversia instaurata in ordine alla loro attuazione non può che appartenere alla cognizione dell'autorità giudiziaria ordinaria.

45) Sent. 4 luglio 1981, n. 4345.

La giurisdizione del giudice ordinario, sulla controversia inerente ad un rapporto di locazione fra privati, non può trovare deroga in favore della giurisdizione del giudice amministrativo, per il caso in cui sia applicabile la speciale disciplina per le locazioni di immobili urbani, dettata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, ovvero dalla previgente legislazione vincolistica, atteso che le finalità sociali e pubblicistiche, perseguite dalle relative norme, non incidono sulla natura contrattuale e privatistica del suddetto rapporto, nè sulla consistenza delle posizioni di diritto soggettivo ad esso inerenti.

46) Sent. 14 luglio 1981, n. 4599.

La proponibilità, davanti al giudice ordinario, dell'azione di rilascio di un immobile locato, da parte del proprietario che si qualifichi locatore del bene medesimo, non può essere posta in discussione, sotto il profilo del difetto assoluto di giurisdizione, in relazione al disconoscimento da parte del conduttore convenuto della suddetta qualità dell'attore,

trattandosi di questione che investe il fondamento nel merito della domanda e non la natura della posizione soggettiva dedotta in giudizio, alla stregua della tutela astrattamente accordata dall'ordinamento.

47) Sent. 4 dicembre 1981, n. 6432.

La competenza del giudice indicato nell'art. 30, comma secondo della legge 27 luglio 1978, n. 392 (pretore o conciliatore a seconda che la causa ecceda o meno il valore di lire seicentomila) sussiste ogni volta che in base alla domanda dell'attore o all'eccezione - non infondata prima facie - del convenuto la decisione della causa implichi l'accertamento se il rapporto di locazione controverso rientri o meno nella disciplina introdotta dalla citata legge n. 392 del 1978.

48) Sent. 20 gennaio 1982, n. 364

La determinazione del giudice competente a decidere la causa dev'essere effettuata con riguardo al disputatum ( e non al decisum), ossia con riguardo alle asserzioni delle parti, indipendentemente dalla loro fondatezza, con la conseguenza che un'eccezione di competenza per materia, prevista da norme speciali ( nella specie, dall'art.45 della legge n. 392 del 1978, essendosi dal convenuto sostenuto che la locazione in questione riguardava un'immobile destinato a cinematografo e non un'azienda cinematografica) può essere respinta solo quando essa appaia infondata prima facie.

C. 3 COMPETENZA SPECIFICA PER MATERIA EX L. 392/78

49) Sent. 12 luglio 1980, n.4479

Le controversie concernenti la misura del canone di locazione di immobili urbani ( anche in relazione alle cosiddette clausole ISTAT) - che, anteriormente all'entrata in vigore della legge n.392 del 1978 ( sull'equo canone), erano de -

volute alla competenza per materia del pretore ex art. 10 della legge 26 novembre 1969 n. 833, quando si discuteva dell'applicabilità di norme vincolistiche - rientrano nella competenza funzionale del pretore (ove eccedenti il limite di valore della competenza del conciliatore) anche in base all'art. 45 della citata legge n. 392 del 1978, che, anche per effetto dell'esplicito rinvio contenuto nel successivo art. 74 della stessa legge, si riferisce alle locazioni di immobili urbani adibiti sia ad abitazione che ad usi diversi.

50) Sent. 17 novembre 1980, n. 6147.

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, qualora, a seguito dell'opposizione del conduttore alla convalida della licenza, si controverta sulla spettanza o meno della proroga prevista dall'art. 67 della legge 27 luglio 1978, n. 392, trovano applicazione i criteri di competenza dettati dallo art. 30 secondo comma della legge medesima, in forza del richiamo contenuto nel successivo art. 73, e, quindi, la causa resta devoluta alla cognizione del conciliatore, nel caso in cui il canone annuo non sia superiore a lire 600.000.

51) Sent. 10 febbraio 1981, n. 0829

La controversie concernenti la misura del canone di locazione di immobili urbani (comprese quelle relative alle cosiddette clausole istat) - che, anteriormente alla legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone, erano devolute alla cognizione esclusiva del pretore ai sensi degli art. 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253, e 10 della legge 26 novembre 1969, n. 833 quando si discuteva dell'applicabilità di norme vincolistiche.

Rientrano nella competenza *ratione materiae* del pretore o del conciliatore, a seconda del valore, in base agli articoli 41, 44 e 45 della legge n. 392 del 1978, applicabili anche alle controversie sui canoni delle locazioni in corso al momento della entrata in vigore di tale legge, fossero o meno precedentemente soggetta a proroga.

52) Sent. 19 febbraio 1981, n. 1022.

In virtù della disposizione transitoria di carattere processuale dettata dall'art. 74 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che dichiara applicabili alle locazioni previste nei capi primo e secondo del titolo secondo della legge le disposizioni degli articoli da 43 a 56 della stessa legge, le controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone delle locazioni in corso alla data di entrata in vigore della legge suddetta - anche se si faccia questione della legittimità degli aumenti del canone alla stregua della disciplina vincolistica anteriore - rientrano nella competenza per materia del pretore o del conciliatore (a seconda del valore) ai sensi del secondo comma dell'art. 45 della



legge citata, **sia** che si tratti di immobili adibiti ad uso di abitazione, sia che si tratti di immobili adibiti ad uso diverso, per i quali la stessa legge non prevede, come per i primi, un equo canone sulla base dei criteri indicati negli articoli da 12 a 24, ma aumenti del canone in misura percentuale (per i contratti soggetti a proroga) o in base alle clausole ISTAT (per i contratti non soggetti a proroga).

53) Sent. 25 febbraio 1981, n. 1145.

La controversia proposta dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 e avente ad oggetto la domanda, da parte del nuovo proprietario, della restituzione, per uno dei motivi indicati dall'art. 29 della stessa legge, di un immobile che il convenuto assume locatogli dal precedente proprietario per un canone annuo inferiore a lire sicientomila appartiene alla competenza, per materia e per valore, del giudice conciliatore, ai sensi dell'art. 30 di detta legge, indipendentemente dalla questione - che attiene al merito - dell'opponibilità del contratto di locazione all'acquirente del bene.

54) Sent. 19 marzo 1981, n. 1641.

Le controversie concernenti la misura del canone di locazione di immobili urbani - che prima della legge n. 392 del 1978, sull'equo canone, erano tutte devolute alla competenza del pretore ex art. 10 della legge 26 novembre 1969, n. 833, quando si discuteva della applicabilità di norme vincolistiche - sono dagli artt. 43, 44 e 45 della citata legge n. 392 del 1978 riservate in via esclusiva, e quindi anche se indipendenti dal sistema di determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone fissato dagli articoli precedenti, alla competenza del pretore (se il canone mensile supera lire cinquantamila) e del conciliatore (negli altri casi), la quale - operando, in virtù del rinvio contenuto dell'art. 74 di tale ultima legge, pure per locazioni in corso al momento dell'entrata in vigore della medesima, abitative o non e soggette o meno alla proroga previgente - si estende, conseguentemente, alle questioni di efficacia di clausole convenzionali di adeguamento del canone (nella specie: clausola ISTAT), da risolvere in relazioni a disposizioni vincolistiche (nella specie: art. 1, quarto comma, del decreto legge 24 luglio 1973 n. 426) ed alla loro compatibilità con la nuova regolamentazione della materia.

55) Sent. 2 aprile 1981, n. 1874.

Poichè tra la prima e la terza proposizione dell'articolo 73 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) non sussiste un necessario collegamento, va escluso che l'applicabilità delle disposizioni, da tale norma richiamate nella sua ultima parte, sia limitata alla sola ipotesi di recesso del locatore, pertanto - con riferimento al regime transitorio posto dalla suddetta legge - appartengono alla competenza speciale del pretore o del conciliatore, stabilita dall'art. 30, tutte le controversie concernenti il rilascio di immobili adibiti ad uso non abitativo, e cioè sia quelle di rilascio per "generica" finita locazione alla scadenza del periodo di durata legale transitoria, sia quelle di rilascio per recesso del locatore, ai sensi dell'articolo 29, prima della scadenza di tale periodo.

56) Sent. 29 aprile 1981, n. 2613.

Stante lo stretto collegamento tra la domanda relativa alla determinazione dell'"equo canone" e quella conseguenziale di restituzione delle somme di più versate, rientra nella previsione normativa degli artt. 43, 45 e 46 della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che attribuisce al pretore o al conciliato-

re, con lo speciale rito locatizio, le questioni in ordine alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone - la questione concernente la restituzione di quanto indebitamente corrisposto al locatore, ancorchè ciò sia avvenuto a mezzo di titoli di credito.

57) Sent. 7 maggio 1981, n. 2994.

Nel giudizio con il quale il locatore richieda il rilascio di un immobile per finita locazione ed il conduttore, assumendo trattarsi di rapporto soggetto alla disciplina della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone"), eccepisca di aver diritto alla proroga legale del contratto, la controversia rientra fra quelle per le quali l'art. 30 della suddetta legge, richiamato dal successivo art. 73, stabilisce la competenza esclusiva del pretore o del conciliatore, in quanto il disputatum - in relazione al quale la competenza va determinata - implicando la decisione se il rapporto in contestazione ricada o meno nella disciplina dettata dalle norme speciali in materia di locazioni di immobili urbani, comporta che la questione debba essere esaminata dal giudice cui la legge stessa attribuisce in via esclusiva la competenza a conoscere le relative controversie, nelle quali è necessariamente compresa quella concernente

l'applicabilità di detta disciplina. Tale principio soffre deroga nel solo caso in cui l'eccezione appaia prima facie assolutamente pretestuosa, sicchè possa ictu oculi escludersi l'esistenza di un contratto di locazione rientrante fra quelli previsti dalla legge n. 392 del 1978.

58) Sent. 7 maggio 1981, n. 2994.

Nel giudizio che, avendo ad oggetto il rilascio di un immobile urbano rientrante nella disciplina della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'"equo canone"), è devoluto alla competenza per materia del pretore, qualora il locatore proponga anche domanda di risarcimento del danno per la mancata restituzione del bene dopo la scadenza contrattuale, essa, essendo accessoria a quella di rilascio, e devoluta allo stesso giudice competente per materia a conoscere della causa principale, senza limiti di valore, ai sensi dell'art. 31, secondo comma, cod.proc.civ.

59) Sent. 21 maggio 1981, n. 3335.

Nel caso in cui il proprietario di un'abitazione, la cui locazione sia in corso alla data di entrata in vigore (30 luglio 1978) della legge 27 luglio 1978, n. 392 e quindi prorogata ai sensi del primo comma dell'art. 65 di questa, ne domandi il rilascio, ai sensi dell'art. 59, primo comma, n. 2 della stessa legge per la necessità di destinare l'immobile ad uso proprio e il conduttore chieda, in via riconvenzionale, la restituzione di quanto versato in eccedenza rispetto all'ammontare massimo del deposito cauzionale stabilito dall'art. 11 della legge n. 392 del 1978, la domanda di rilascio appartiene, per il combinato disposto dagli artt. 30, secondo comma, e 59, ultimo comma, della stessa legge, alla competenza per materia del pretore o del conciliatore, a seconda che il canone locativo annuo sia o meno superiore a lire seicentomila, mentre la domanda riconvenzionale è devoluta al giudice competente ratione valoris secondo i principi generali.

60) Sent. 26 giugno 1981, n. 4149.

In tema di contratto di locazione d'immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione ed in corso al momento dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'equo canone"), la competenza del pretore o del conciliato-

re stabilita all'art. 45 - e richiamata, per il regime transitorio, dal rinvio operato a tale norma dall'art. 74 - investe non solo le controversie in cui si faccia questione sull'"equo canone", ma anche quelle in cui si discuta della misura del corrispettivo da determinarsi o aggiornarsi a norma della precedente legislazione vincolistica.

Trattasi di competenza funzionale ed inderogabile, che esclude quella per valore del tribunale e che si estende alla domanda di pagamento di canoni arretrati, essendo questa connessa a quella di determinazione del canone di locazione e conseguenziale al relativo accertamento.

61) Sent. 26 giugno 1981, n. 4149.

In tema di locazione d'immobili urbani, fra la domanda di risoluzione del contratto per morosità, consistente nel pagamento di un canone inferiore a quello dovuto, e quella di determinazione del canone stesso, esiste un rapporto di accessorietà, ponendosi la prima in posizione di dipendenza logica nei confronti di quella **attinente** al canone la quale, seppure posta come mezzo, al fine di ottenere l'accoglimento dell'altra domanda, viene ad acquisire, con riguardo a questa, il carattere di domanda principale, non potendo essere accolta, senza il previo accoglimento di essa, la do-

manda di risoluzione con la conseguenza che, per i principi della concentrazione processuale e della vis attrattiva, di cui all'art.31 c.p.c., il pretore - cui, ai sensi dell'art.45 della Legge 27 luglio 1978 n.392, spetta la cognizione della controversia sulla misura del canone, ove l'ammontare di questo superi le lire cinquantamila mensili - è competente anche in ordine alla risoluzione del contratto per morosità, attratta, qual che sia il valore della causa, nella sua competenza per materia.

62) Sent. 4 luglio 1981, n.4397

In tema di locazione d'immobili urbani, la Legge 27 luglio 1978, n.392 (sull'equo canone) ha comportato, stante l'evidente incompatibilità, la tacita abrogazione delle precedenti disposizioni, contenute nella legislazione vincolistica (art. 29 della Legge 23 maggio 1950, n.253 e art.10 della Legge 26 novembre 1969, n.833), le quali in materia di questioni attinenti al canone locatizio, in cui erano attratte anche quelle inerenti alla validità ed efficacia delle clausole IS'TAT, ponevano la competenza funzionale, esclusiva ed inderogabile, del pretore del luogo ove era sito l'immobile.



Conseguentemente, le controversie concernenti la misura del canone, comprese quelle relative alla validità ed efficacia delle clausole ISTAT, instaurate successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 27 luglio 1978, n.392 (sull'equo canone), rientrano anche con riferimento ai contratti conclusi nel vigore della precedente legislazione vincolistica, ma ancora in corso, nella competenza *ratione materiale* del pretore o del conciliatore, a seconda del valore, in base agli articoli 43, 44 e 45 della richiamata legge n.392.

63) Sent. 16 settembre 1981, n.5139

Il richiamo operato dall'ultima parte dell'art.73 della Legge 27 luglio 1978, n.392 (cosiddetta sull'equo canone) all'art.30, non è limitato all'ipotesi di recesso del locatore dai contratti relativi ad immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione e non soggetti a proroga, come disciplinata dall'art.29, presentando, invece, una portata più ampia, desumibile fra l'altro dal richiamo ad ulteriori norme (articoli da 35 a 39) che esulano dalla fattispecie del recesso. Detto richiamo, pertanto, comporta l'applicabilità dell'art. 30 della Legge n.392 del 1978 a tutte le ipotesi di rilascio

relative a detti immobili, comprese quelle di "generica" finita locazione alla scadenza del periodo di durata legale transitoria, con la conseguente attribuzione delle relative controversie alla competenza per materia del pretore o del conciliatore, a seconda che il canone annuo superi o meno le lire seicentomila.

64) Sent. 20 ottobre 1981, n.5489

In tema di locazione di immobili urbani, le controversie instaurate prima dell'entrata in vigore della Legge 27 luglio 1978, n.392, che vertano sul diritto alla proroga previsto dalla Legge 1° maggio 1955, n.368, ovvero anche da leggi posteriori, sono devolute alla competenza per materia del pretore, ai sensi dell'art.6 della citata Legge n.368 del 1955, qualora eccedano il limite della competenza per valore del conciliatore, secondo il disposto dell'art.7 secondo comma c.p.c..

65) Sent. 5 novembre 1981, n. 5838

Le controversie concernenti la restituzione di somme che il conduttore assume versate in più rispetto al canone di locazione dovuto comportano il preliminare accertamento dell'entità iniziale di questo e del limite dei successivi aumenti e, pertanto, avendo ad oggetto operazioni di determinazione e aggiornamento del canone stesso, sono attribuite, ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della legge 27 luglio 1978, n. 392, alla competenza del pretore o del conciliatore a seconda che tale canone sia o non superiore alle lire cinquantamila mensili, anche se le operazioni suddette comportano l'applicazione di normative previgenti rispetto alla menzionata legge, la quale, nella parte contenente le sopra citate norme processuali, trova immediata applicazione anche in relazione a controversie riguardanti rapporti che hanno avuto termine prima della sua entrata in vigore (30 luglio 1978).

66) Sent. 5 novembre 1981, n. 5847

La competenza di carattere generale attribuita al conciliatore dell'art. 321 c.p.c. in materia di conciliazione preventiva

non si estende all'istanza di conciliazione che, ex artt.43 e 44 della Legge 27 luglio 1978,n.392, costituisce un presupposto processuale della domanda introduttiva delle controversie in materia di determinazione, aggiornamento ed adeguamento del canone di locazione e che va presentata allo stesso conciliatore o al pretore a seconda della rispettiva competenza, *ratione valoris*, a conoscere della domanda stessa nella successiva fase contenziosa, dovendosi la generica menzione del "giudice competente" per tale istanza, quale si rinviene nel citato articolo 44, interpretare alla stregua del successivo art.45 che appunto introduce siffatta distribuzione delle cause fra i menzionati giudici.

67) C.4. COMPETENZA IN ORDINE ALLA INDENNITA' PER  
AVVIAMENTO

Sent. 26 maggio 1980 n.3448

La competenza a conoscere la domanda diretta ad ottenere il compenso per la perdita dell'avviamento commerciale ai sensi della Legge n.19 del 1963, proposta anetriormente all'entrata in vigore della Legge n.392 del 1978 (sull'equo canone), va determinata sulla base della disciplina precedente che non prevedeva una speciale competenza per materia.

68) Sent. 26 maggio 1980, n.3442

L'istituto dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale dovuta a norma della Legge 27 luglio 1978 n.392 al conduttore di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione in caso di rilascio dell'immobile ha cattere unitario ed è sempre collegato all'entità del canone di locazione dovuto per l'immobile stesso, pertanto la cognizione di ogni controversia sulla determinazione della predetta indennità appartiene alla competenza funzionale del pretore a norma dell'art.45, comma terzo, della citata Legge del 1978, n.392, anche nell'ipotesi in cui si debba applicare la disciplina transitoria dell'art.69 della stessa legge che non è espressamente richiamato dal citato art.45.

69) Sent. 2 aprile 1981, n.1874

In tema di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, dovuta a norma della Legge 27 luglio 1978, n.392 (cosiddetta sull'equo canone), poiché l'art.74 di tale legge stabilisce che alle locazioni disciplinate dai capi primo e secondo del Titolo secondo (tra le quali vanno perciò comprese quelle concernenti immobili adibiti ad uso non abitativo, non sogget

te a proroga ed in corso al momento della entrata in vigore della legge) sono applicabili le disposizioni degli artt. da 43 a 57 - compreso quindi l'art.45 - la competenza delle controversie concernenti la suddetta indennità appartiene, anche in relazione alla disciplina transitoria stabilita dall'art.69, in via esclusiva al pretore, ancorché essa non sia espressamente richiamata nello stesso art.45.

70) Sent. 6 aprile 1981, n.1945

Ancorché l'art.45 della Legge 27 luglio 1978, n.392 - il quale prevede particolare procedura e competenza per le controversie riguardanti, tra l'altro, l'indennità per la perdita dell'avviamento in caso di cessazione di rapporto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo - non richiami espressamente l'art.69 della legge che detta, in via transitoria, disciplina parzialmente diversa dello stesso istituto, anche in tal caso vige la competenza per materia prevista dall'art.45, sia per il carattere di unitarietà e per le interrelazioni con il canone che l'indennità in questione presenta, anche con riferimento alla disciplina transitoria, sia per il richiamo - operato dall'art.74 della Legge n.392 - all'applicabilità delle disposizioni (processuali) degli artt. da 43 a 57 - e quindi anche di quella dell'art.45 - alle locazioni del Capo secondo

del Titolo secondo, fra le quali rientra la previsione dell'art.69.

71) Sent. 23 aprile 1981, n.2415

Poiché l'istituto dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, dovuta - a norma della legge 27 luglio 1978, n.392 (cosiddetta sull'equo canone) - al conduttore nel caso di rilascio di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione, ha carattere unitario ed è sempre collegato con la entità del canone dovuto per il godimento dell'immobile stesso, la cognizione della controversia sulla determinazione dell'indennità stessa, appartiene, ai sensi dell'articolo 45 della citata Legge n.392 del 1978, alla competenza per materia del pretore anche con riferimento alla disciplina transitoria prevista, con alcune particolarità, dall'articolo 69 della suddetta legge e sebbene tale norma non richiami espressamente il citato art.45.

72) Sent. 2 luglio 1981, n.4305

L'istituto dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale, dovuta a norma della Legge 27 luglio 1978, numero 392 al conduttore di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione in caso di rilascio dell'immobile, ha carattere unitario ed è sempre collegato all'entità del canone di locazione dovuto per l'immobile stesso, pertanto, la cognizione di ogni controversia sulla determinazione della predetta indennità appartiene alla competenza funzionale del pretore a norma dell'art.45, comma terzo, della citata Legge n.392 del 1978, anche nell'ipotesi in cui si debba applicare la disciplina transitoria dell'articolo 69 della stessa legge che non è espressamente richiamato dal citato art.45.

C.5 - COMPETENZA PER VALORE

73) Sent. 13 ottobre 1980 n.5485

A norma degli articoli 5 e 10 c.p.c. la competenza per



valore si determina con riguardo allo stato di fatto esistente al momento della proposizione della domanda ed in relazione al *quid disputatum* e non al *quid decisum*.

74) Sent. 13 novembre 1980, n. 6089

Al fine di stabilire se la competenza per valore nella controversia promossa per il rilascio dell'immobile locato ai sensi dell'art. 59 n. 4 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 appartenga al pretore o al conciliatore occorre aver riguardo al canone corrisposto al momento della domanda e non a quello da determinare in base alle norme sul cosiddetto equo canone, il quale è irrilevante ai predetti fini anche se determinato in un altro giudizio successivamente proposto, trattandosi di un mutamento dello stato di fatto successivo alla proposizione della domanda.

75) Sent. 20 gennaio 1981, n. 0484.

Il valore della controversia relativa al rilascio di immobile a titolo di comodato va determinato alla stregua del presumibile canone di locazione per dodici mensilità, e, pertanto, con riguardo a domanda proposta dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392, alla stregua dell'ammontare annuale, alla data della domanda stessa, del cosiddetto equo canone fissato da tale legge.

76) Sent. 11 febbraio 1981, n. 0845.

La ripartizione della competenza tra pretore e conciliatore in ordine alle cause di recesso dalla locazione ex art. 73 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), a seconda che il canone superi o meno le seicentomila lire annue (art. 73, citato in relazione al precedente art. 30), va effettuata con riferimento allo stato di fatto esistente al momento della domanda, tenendo conto del corrispettivo della locazione dovuto a quel tempo, e quindi anche di eventuali richieste di aumento avanzate dal locatore, prima della introduzione del giudizio sulla base della normativa suddetta (nella specie, ai sensi dell'art. 68).

77) Sent. 19 marzo 1981, n. 1639.

In tema di locazione di immobili urbani, la ripartizione della competenza fra conciliatore e pretore in ordine alla domanda di rilascio, ai sensi dell'art. 30 della legge 27 luglio 1978 n. 392, in relazione all'ammontare del canone annuo, trova applicazione anche per i contratti riguardanti immobili adibiti ad uso diverso dalla abitazione ed in corso alla data di entrata in vigore della predetta legge, in forza del richiamo contenuto nell'art. 73 della medesima.

78) Sent. 27 giugno 1981, n. 4191.

La competenza in ordine alle controversie in tema di locazione d'immobile urbano, instaurate dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), ove non possa essere determinata in base ad alcuna delle ipotesi specificamente considerate dalla legge suddetta - che ha implicitamente abrogato la speciale competenza per materia prevista dall'art. 6 della legge 1 maggio 1955 n. 368 - va determinata secondo la disciplina ordinaria dettata dal codice di rito, pertanto, qualora siano devolute al giudice questioni concernenti la risoluzione e la durata legale del contratto in corso alla data di en-

trata in vigore della citata legge n. 392 del 1978, deve aver-  
si riguardo, ai sensi dell'art. 12 cod. proc. civ, alla parte  
del rapporto in contestazione, avendo presente la durata della  
locazione determinata, se trattasi di immobile non abitativo,  
ai sensi dell'art. 67 della stessa legge.

79) Sent. 8 luglio 1981, n. 4472.

Con l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392  
(cd sull'equo canone) - che ha abrogato la speciale competenza  
per materia del pretore posta dalla normativa vincolistica -  
le controversie concernenti la determinazione, l'aggiornamento  
e l'adeguamento del canone di locazione sono devolute, in for-  
za degli artt. 43 e 45 della suddetta legge, al pretore (e, qua-  
lora il canone non sia superiore a lire cinquantamila mensili,  
al conciliatore) in tutte le ipotesi in cui si tratta di stabi-  
lire l'esatta entità del canone di locazione, pur se alla stre-  
gua di disposizioni legislative vigenti anteriormente all'entra-  
ta in vigore della legge n. 392 del 1978.

80) Sent. 16 settembre 1981, n. 5135.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che attribuisce alla competenza del pretore o del conciliatore le controversie relative ai casi di recesso del locatore disciplinati dall'art. 59 della stessa legge, a seconda che il canone annuo superi o non le lire seicentomila - il calcolo di tale canone va effettuato con riferimento a quello di fatto versato nel mese antecedente alla causa e non già all'altro, eventualmente di diverso ammontare, che potrebbe risultare dovuto in applicazione dei criteri stabiliti dalla legge.

81) Sent. 21 gennaio 1982, n. 0394.

Le controversie concernenti la misura del canone di locazione di immobili urbani - già devolute alla competenza per materia del pretore ex art. 10 della legge 26 novembre 1969, n. 833, quando si discuteva nell'applicabilità di norme vincolistiche-rientrano, nel vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella competenza funzionale del pretore prevista dall'art. 45 di detta legge (ove eccedenti il limite di valore - di seicentomila lire annue - della competenza del conciliatore), ancorchè concernano la validità e l'efficacia della cosiddette clausole I.S.T.A.T. e indi-

pendentemente sia dall'assoggettamento o meno del contratto a proroga legale sia, in virtù del rinvio contenuto nell'art. 74 della stessa legge, dal fatto che trattisi di locazione d'immobili adibiti ad uso di abitazione o ad usi diversi.

82) Sent. 23 gennaio 1982, n. 0464.

Al fine di stabilire se la competenza per valore nella controversia promossa per il rilascio dell'immobile locato ai sensi dell'art. 73 della legge 27 luglio 1978, n. 392 appartenga al pretore o al conciliatore, occorre avere riguardo, non al canone "legale", cioè astrattamente dovuto, bensì a quello in concreto corrisposto al momento della domanda, in esso comprese le eventuali voci accessorie, che si collochino su di un piano di corrispettività rispetto al godimento della cosa locata.

## C. 6 COMPETENZA PER TERRITORIO

83) Sent. 26 marzo 1980, n. 2018.

La competenza territoriale in ordine alla controversia relativa all'entità del canone di locazione di un immobile urbano e degli oneri accessori - proposta anteriormente all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sull'equo canone - va determinata a norma dell'art. 29 della legge 23 maggio 1950, n. 253, in base al quale le cause concernenti la misura dei canoni di locazione, i diritti di rivalsa del locatore, la misura dei canoni di sublocazione ed ogni altro corrispettivo, anche in relazione alle previsioni dell'art. 10 della legge 26 novembre 1969, n. 833, sono riservate alla cognizione del pretore del luogo dove è situato l'immobile.

84) Sent. 2 febbraio 1982, n. 0611.

Nella controversia avente per oggetto il pagamento dei canoni di locazione o la restituzione di somme non dovute, secondo la previsione dell'art. 45 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la competenza per territorio, in applicazione analogica di quanto disposto dall'art. 30 della legge medesima per il caso dell'azione di rilascio, va individuata inderogabilmente in base al luogo in cui si trova l'immobile locato.

## C.7 - TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI (ART. 58)

85) Sent. 10 febbraio 1981, n. 827.

L'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che disciplina la sanatoria della morosità del conduttore nel pagamento del canone locativo degli immobili urbani, non si applica ai giudizi iniziati per inadempimenti del conduttore anteriori all'entrata in vigore di tale legge disponendo l'art. 82 della stessa che ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore di essa continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

86) Sent. 24 aprile 1981, n. 2469

In tema di disciplina transitoria delle locazioni d'immobili urbani - come stabilita dal titolo secondo della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'«equo canone») - la mancanza di qualsivoglia incompatibilità di ordine logico-concettuale tra la sanatoria della morosità come regolata dalla norma processuale dell'art. 55 e le locazioni non abitative come richiamate dalla norma, anch'essa di natura processua -



le, di cui all'art. 74; la perentorietà di tale richiamo, senza riserve o limitazioni; la corrispondenza tra la lettera e la ratio della norma, escludono una interpretazione riduttiva dell'istituto della sanatoria della morosità, come descritto all'art. 55; esso di conseguenza, è applicabile anche con riferimento alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

87) Sent. 24 luglio 1981, n. 4792

Qualora il conduttore, cui sia stato intimato sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 cod. proc.civ. e concesso dal giudice (pretore o conciliatore) il termine di grazia ex art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (considerata sull'equo canone), non provveda alla sanatoria nel termine stabilito, il giudice deve emettere non già la convalida prevista all'art. 663 cod. proc.civ., bensì il provvedimento di rilascio di cui all'art. 56 della suddetta legge il quale, pur avendo natura costitutiva in quanto risolve il rapporto locatizio, deve rivestire la

forma dell'ordinanza, senza che occorra la pronuncia di una sentenza, la cui necessità non risulta da alcuna norma ne è dato desumere dall'ultimo comma del richiamato art. 55.

#### C.8 - MODALITA' PER IL RILASCIO (ART. 56)

88) Sent. 21 marzo 1981, n. 1661

In tema di disciplina delle locazioni di immobili urbani, poichè l'art. 82 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sull'equo canone - per il quale ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della legge suddetta continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti - si riferisce sia alla disciplina sostanziale che a quella processuale vigente in materia di locazioni urbane, non trova applicazione, con riferimento ai giudizi in corso, l'art. 56 della legge 392, 1978 in forza del quale il giudice, con la sentenza che pronuncia il rilascio dell'immobile, deve stabilire la data della esecuzione.

**C.9 - NATURA DEI VERBALI DI CONCILIAZIONE**

89) Sent. 21 luglio 1981, n. 4693

Nel procedimento conciliativo posto all'art. 44 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), non vi è l'esercizio di funzione giurisdizionale, essendo l'intervento del giudice limitativo ad agevolare il privato componimento degli interessi con la conseguenza che il termine 'competente' in riferimento a tale giudice è utilizzato non nel senso tecnico di attribuzione di una porzione di giurisdizione, bensì come imputazione di compiti in un procedimento non giurisdizionale e che l'atto conclusivo (verbale di conciliazione o di attestazione della mancata conciliazione) non è, pertanto, passibile di impugnazione con il regolamento di competenza, restando affidato al giudice, successivamente adito per il merito, di valutare la ritualità della precedente fase, ai fini della procedibilità della domanda.

**C.10 - NATURA DEI PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI.**

90) Sent. 26 maggio 1980, n. 3442

Ha natura di sentenza sulla competenza ed è pertanto impugnabile con istanza di regolamento il provvedimento

adottato con la forma dell'ordinanza con il quale il pretore dinanzi al quale sia proposta opposizione a rilascio d'immobile non destinato ad abitazione, per non essere avvenuto il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale a norma dell'art.69 della legge 27 luglio 1978,n.392, e domanda di determinazione di tale indennità, rimetta al tribunale, competente *ratione valoris*, la cognizione della causa di opposizione all'esecuzione, mentre afferma la propria competenza funzionale in ordine alla domanda di determinazione dell'indennità.

91) Sent. 14 febbraio 1981, n.923

In tema di giudizio di recesso dal contratto di locazione dell'immobile urbano disciplinato dalla legge 27 luglio 1978,n. 392 sull'equo canone. L'ordinanza di rilascio che, ai sensi dell'art.30 ultimo comma di detta legge, il giudice può emettere alla prima udienza o comunque in ogni stato del giudizio, inserendosi in un giudizio che

prosegue e non risolve in via definitiva contestazioni su diritti soggettivi, ha natura di provvedimento provvisorio, privo dei caratteri della decisorietà e della definitività ed analogo all'ordinanza di rilascio prevista, nel giudizio di convalida di sfratto, dall'art. 665 cod.proc.civ; esso non è, pertanto, impugnabile per cassazione ai sensi dell'art. 111, secondo comma, Cost.

92) Sent. 14 febbraio 1981, n.925

Il provvedimento del pretore con il quale è disposto - a norma dell'art.30, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n.392 sull'equo canone - Il rilascio dell'immobile locato in attesa della definizione del giudizio e, nel contempo, è respinta la eccezione di litispendenza, avanzata dal resistente, tra la causa in esame ed altra pendente tra le stesse parti, e comprensivo di due distinte statuizioni, delle quali quella che concerne la questione di litispendenza - ancorchè respinta - ha contenuto decisorio e natura sostanziale di sentenza e, come tale, è ricorribile in cassazione con istanza di regolamento di competenza.

93) Sent. 19 febbraio 1981, n.1022

Nelle controversie in materia di locazione, il provvedimento con cui il pretore (il conciliatore) dispone, ai sensi dell'art. 49 della legge 27 luglio 1978, n.392, il passaggio della causa dal rito speciale a quello ordinario, rimettendo le parti al giudice competente, ha, nonostante la qualificazione di ordinanza ad esso assegnata da detta norma, natura sostanziale di sentenza, presupponendo una pronuncia di competenza, ed è, pertanto, impugnabile con l'istanza di regolamento prevista dall'art. 47 cod.proc.civ.

94) Sent. 21 marzo 1981, n. 1660

Il provvedimento con il quale il giudice - adito con le speciali forme di cui alla legge 27 luglio 1978, n.392 ( cosiddetta dell'"equo canone") - reputando che la controversia riguardi materia al di fuori della previsione degli artt.30 e 45 di detta legge, rimetta la causa, ai sensi dell'art.49, al giudice competente, fissando il termine perentorio per la riassunzione, benchè rivesta la forma della ordinanza, ha

contenuto e natura di sentenza, avendo risolto una questione di competenza insorta tra le parti, e come tale è ammissibile nei suoi confronti il ricorso per regolamento di competenza.

95) Sent. 18 giugno 1981, n. 3982

Nonostante la qualificazione di ordinanza non impugnabile ad esso assegnata dalla legge, il provvedimento emesso ai sensi del secondo comma dell'art.48 della legge 27 luglio 1978, n.392 + con cui il pretore o il conciliatore, adito nelle forme ordinarie, declina, per ragioni di valore, la propria competenza in ordine ad una delle controversie previste negli artt. 30 e 45 della stessa legge - ha natura sostanziale di sentenza ed è, pertanto, impugnabile con l'istanza di regolamento di competenza.

96) Sent. 24 luglio 1981, n. 4792

Il sistema delineato dagli artt. 55 e 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) non ha, neppure implicitamente, abrogato il procedimento di convalida di sfratto di cui agli artt. 657 e seguenti cod. proc. civ. nel quale, invece, va collocato, con i necessari adattamenti in ordine alla possibilità di sanatoria della morosità e l'esecuzione dei provvedimenti di sfratto, con la conseguenza che il provvedimento di rilascio pronunciato, nelle forme dell'ordinanza, ai sensi dell'art. 56 della suddetta legge, nel caso in cui il conduttore non abbia sanato la morosità nel termine concessogli dal giudice, se emesso secondo lo schema procedimentale stabilito dalle suddette norme ha natura di ordinanza non impugnabile, nei confronti della quale è consentito esclusivamente il rimedio dell'opposizione tardiva previsto dall'art. 668 con proc. civ. mentre, ove sia stato pronunciato al di fuori delle condizioni previste, ha natura sostanziale di sentenza ed è soggetto ai normali mezzi d'impugnazione di questa.



97) Sent. 27 ottobre 1981, n.5628

La statuizione con la quale il Pretore, adito per il rilascio di un'area cortilizia - sulla base degli artt.73 e 30 della legge 27 luglio 1978,n.392 (cosiddetta sull'equo canone)- dichiara improponibile la domanda reputando l'oggetto della controversia (locazione di area urbana) esulante dall'ambito di applicazione della legge n.392 del 1978, non risolve un problema di competenza bensì di merito, in quanto afferma l'infondatezza della domanda che nè lui nè altro giudice potrebbe accogliere, ed è pertanto impugnabile con l'appello e non con il regolamento di competenza.

98) Sent. 4 dicembre 1981, n. 6432

Il provvedimento con il quale il giudice ai sensi dell'art.49 della legge 27 luglio 1978,n.392 dispone il passaggio della causa dal rito speciale a quello ordinario, rimettendo le parti al giudice competente per valore, benchè qualificato ordinar-

za ha natura e contenuto di sentenza in quanto risolve una questione di competenza insorta fra le parti, ed è pertanto impugnabile con istanza di regolamento di competenza.

99) Sent. 4 dicembre 1981, n. 6440

L'ordinanza di rilascio dell'immobile che, ai sensi dell'art. 30 ultimo comma della legge 27 luglio 1978, n.392 (cosiddetta sull'equo canone) il giudice (pretore o conciliatore) può emettere alla prima udienza o, comunque, in ogni stato del giudizio concernente il recesso dal contratto di locazione per uno dei motivi indicati all'art.59 della stessa legge, inserendosi in un processo che prosegue, ha natura di provvedimento provvisorio, che può essere confermato o revocato dalla sentenza che successivamente definisce il giudizio, e, pertanto, non avendo idoneità a risolvere in via definitiva contestazioni su diritti soggettivi, non è impugnabile.

100) Sent. 15 dicembre 1981, n. 6626

In tema di domanda di recesso dal contratto di locazione per necessità del locatore, ha natura di sentenza - e come tale è impugnabile con l'appello e non con il ricorso per cassazione - il provvedimento con il quale il giudice (pretore o conciliatore) precisando trattarsi di pronuncia definitiva, dichiarare il recesso, disponga il rilascio dell'immobile e stabilisca la data di esecuzione, senza fissare alcuna ulteriore udienza per la prosecuzione del giudizio.

#### C.11 - IMPUGNAZIONI

101) Sent. 28 aprile 1981, n.2581

Nel procedimento di appello in materia locatizia previsto dagli artt. 30 e 45 della legge 27 luglio 1978, n.392 (cosiddetta sull''equo canone'), il termine di sessanta giorni entro il quale il presidente del tribunale, ai sensi dell'art.435, primo comma, cod.proc.civ.- richiamato dall'art. 51 della ci-

tata legge n.392 - deve nominare il giudice relatore e fissare l'udienza di discussione davanti al collegio, non ha carattere perentorio, bensì ordinatorio, essendo privo di una autonoma funzione nel regime delle impugnazioni, sicchè la sua osservanza non comporta la improcedibilità dell'appello.

102) Sent. 18 novembre 1981, n.6122

Nella controversia vertente sull'assoggettabilità a proroga legale di un contratto di locazione, il divieto per il conduttore di invocare per la prima volta in sede di rinvio, norme vincolistiche in precedenza non allegato, benchè già in vigore, e quindi rimaste estranee al dibattito processuale, non può provare deroga per effetto della sopravvenienza della legge (sull'equo canone) 27 luglio 1978, n.392, sotto il profilo che la disciplina transitoria da questa legge dettata, con riguardo ai rapporti locativi in corso, postula l'accertamento dell'applicabilità ad essi delle proroghe

concesse dalla precedente normativa, atteso che tale "ius superveniens" non incide direttamente sul rapporto dedotto in giudizio, perchè non introduce un autonomo diritto del conduttore alla proroga legale, ma si limita a regolare gli effetti, sui contratti in corso, della proroga riconosciuta dalle leggi precedenti.

103) Sent. 13 gennaio 1982, n.180

Nel procedimento d'appello in materia locatizia, di cui all'art. 51 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), l'assegnazione all'appellato di un termine a comparire inferiore a quello di venticinque giorni previsto dal terzo comma dell'art. 435 cod. proc. civ. (richiamato dallo art. 51 citato) determina la nullità dell'atto di evocazione in giudizio, la quale, peraltro, per il principio di convalidazione degli atti nulli ex artt. 156, terzo comma e 164, secondo comma, cod. proc. civ., è sanata dalla costituzione del convenuto, ancorchè quest'ultimo, nel costituirsi in giudizio, eccepisca l'inosservanza del suindicato termine, forbendo tale attività la certezza del raggiungimento dello scopo dell'atto.

104) Sent. 13 gennaio 1982, n. 180

Nel procedimento d'appello in materia locatizia, di cui all'art. 51 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (sull'equo canone), per il principio di convalidazione degli atti processuali nulli ex art. 156 terzo comma, cod.proc.civ., il gravame è validamente proposto con citazione, anzichè, come previsto dal nuovo testo dell'art.434 cod.proc.civ. (richiamato dall'art. 51 citato, con ricorso, purchè il deposito dell'atto nella cancelleria del giudice adito avvenga entro i termini perentori fissati dal secondo comma del menzionato art.434, ovvero in caso di mancata notificazione della sentenza impugnata, entro il termine sancito dall'art.327 cod.proc.civ.

105) Sent. 23 gennaio 1982; n.464

Nel procedimento d'appello in materia locatizia, di cui all'art. 51 della legge 27 luglio 1978; n.392 (sull'equo canone), ai sensi del secondo comma dell'art. 437 cod.proc. civ., richiamato dall'art. 51 citato, non sono ammessi nuovi mezzi di prova (eccettuato il giuramento estimatorio), salvo che il giudice, anche d'ufficio, li ritenga indispensabili ai fini della decisione della causa.

C.12 - QUESTIONI PROCESSUALI VARIE.

106) Sent. 14 aprile 1980, n. 2402

Affinchè una questione pregiudiziale si converta in una causa pregiudiziale, idonea a incidere sulla competenza del giudice adito, in quanto debba essere decisa con efficacia di cosa giudicata, non basta l'esplicita richiesta in tal senso di una delle parti, ma occorre che la questione assuma autonomo rilievo, in quanto destinata a produrre conseguenze giuridiche, oltre il rapporto controverso, su altri rapporti

e altri soggetti, e che conseguentemente possa riconoscersi nel richiedente un interesse a far valere il relativo accertamento con efficacia autonoma di giudicato anche al di fuori del giudizio in corso. Pertanto, in una controversia diretta ad ottenere il rilascio dell'immobile locato, la questione relativa alla validità della dicitura costituisce elemento del fatto costitutivo del diritto azionato, ma, essendo priva di autonomia, non è idonea a convertirsi in causa pregiudiziale, che debba essere decisa con efficacia di giudicato.

107) Sent. 23 aprile 1980, n.2662

La legge 27 luglio 1978, n.392 ripartisce la competenza per le cause di rilascio (art.30) e per quelle relative alla determinazione del canone (art. 45) fra il pretore ed il conciliatore in ragione del valore. Ne consegue che il conflitto negativo virtuale di competenza fra conciliatore e pretore nelle predette cause è disciplinato dagli artt. 44 e 45 cod.proc.civ., il che comporta l'inammissibilità della richiesta d'ufficio del regolamento.



108) Sent. 7 gennaio 1981, n.114

La pronuncia sulle spese va determinata ed imputata con riferimento allo svolgimento del processo ed all'esito della lite.

Conseguentemente, anche se il conduttore convenuto in giudizio per la cessazione della locazione abbia nel corso del giudizio d'appello utilmente invocato una legge ( nella specie: Legge 27 luglio 1978, n.392) frattanto entrata in vigore, il giudice d'appello, che pur applicando questa legge, abbia condannato al rilascio dell'immobile, sebbene con una diversa data di cessazione del rapporto locatizio, legittimamente pone a carico del conduttore il pagamento delle spese processuali.

109) Sent. 6 aprile 1981, n.1945

Non v'è luogo per una declaratoria di litispendenza -che, a norma dell'art. 39 cod.proc.civ. ricorre solo "se una stessa causa è proposta davanti a giudici diversi"- qualora una domanda diretta all'accertamento della misura dell'indennità per

avviamento commerciale, prevista dall'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia proposta davanti allo stesso pretore sia in via autonoma che in sede di opposizione all'esecuzione di provvedimento di rilascio di immobile urbano.

110) Sent. 9 maggio 1981, n. 3079

Nel giudizio previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) che, all'art. 46 rinvia al rito prefissato per le controversie di lavoro, la sola pronuncia del dispositivo, con la sua lettura in udienza a norma dell'art. 429 cod. proc. civ. in mancanza del deposito della motivazione della sentenza, non comporta l'esistenza giuridica del provvedimento nella sua interezza (salva l'ipotesi eccezionale prevista dal secondo comma dell'art. 433 cod. proc. civ.) e non fa venir meno, quindi, la litispendenza che, apertasi con la domanda giudiziale, per il principio dell'unità del rapporto processuale, finchè il rapporto stesso non sia chiuso con sentenza passata in giudicato. Conseguenza che, qualora sia stata rigettata la domanda di rilascio dell'immobile e, dopo la lettura del dispositivo, ma prima del deposito della motivazione della sentenza, la parte soccombente proponga un nuovo giudizio, non può ricorrere questio-

ne di competenza per litispendenza e quindi possibilità di esperire i relativi mezzi di impugnazione ex art. 42 e seguenti cod.proc.civ.bensì soltanto questione di eventuale riunione delle due cause, contemporaneamente in corso davanti allo stesso giudice, alla stregua della disciplina degli artt. 273 e 274 cod. proc.civ.

111) Sent. 2 luglio 1981, n. 4305

L'art.43 della legge n.392 del 1978 c.d.sull'equo canone applicabile, in virtù del richiamo dell'art. 74, anche ai contratti di locazione soggetti alla disciplina transitoria di cui agli artt. 58-73 impone, a pena di inammissibilità, il tentativo di conciliazione solo per le domande relative alla determinazione, all'aggiornamento e all'adeguamento del canone, con esclusione, pertanto, delle controversie concernenti la indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

112) Sent. 28 novembre 1981, n. 6365

la "presa visione" mediante sottoscrizione in calce al provvedimento del giudice ( nella specie, ordinanza con la quale il presidente del tribunale aveva nominato il giudice istruttore in ottemperanza di una statuizione collegiale che, ai sensi dell'art.49 della legge 27 luglio 1978,n.392, aveva disposto che una causa promossa col rito locatizio doveva essere invece trattata con il rito ordinario) apposta in cancelleria dal difensore della parte, vale a far decorrere il termine prescritto dall'art. 47 cod. proc. civ. per la proposizione del ricorso per regolamento di competenza.

6- D. DISCIPLINA TRANSITORIA: a) CONTRATTO DI LOCAZIONE  
DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DI ABITAZIONE

PAGINA BIANCA

## D. 1 RECESSO DEL LOCATORE (ART. 59)

113) Sent. 19 febbraio 1981, n. 1024.

La sopravvenienza dello stato di necessità che legittima il locatore a recedere dal contratto di locazione va stabilita dal giudice del merito valutando anche quelle circostanze i cui presupposti esistevano già al momento della costituzione del rapporto, ma che si siano modificati nel tempo si da rendere intollerabile il preesistente stato del locatore, come uno stato di malattia, già esistente al momento della stipulazione del contratto di locazione, che si sia aggravato con il tempo.

114) Sent. 6 aprile 1981, n. 1955.

La prova della disponibilità, da parte del conduttore, di altra idonea abitazione, che il locatore è tenuto a fornire quando invochi il diritto di recesso dal contratto di locazione secondo la previsione dell'art. 59 n. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, può essere desunta anche da elementi presuntivi, quali quelli della residenza anagrafica in detta

altra abitazione e dell'esistenza di un titolo giustificativo del godimento della medesima (nella specie, proprietà), ove non contraddetti da prova contraria.

115) Sent. 11 aprile 1981, n. 2160

Al sensi dell'art. 82 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ai giudizi in corso al momento della sua entrata in vigore si applica la precedente disciplina sia processuale che sostanziale.

Pertanto, ove il giudizio in corso abbia ad oggetto la cessazione della proroga legale ex art. 4 n. 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253, nel valutare la sussistenza della dedotta necessità del locatore, il giudice deve accertare se essa presenti i requisiti dell'urgenza e della improrogabilità.



116) Sent. 22 aprile 1981, n. 2350.

In tema di recesso del locatore dal contratto di locazione concernente un immobile adibito ad uso non abitativo, lo *ius superveniens* dell'art. 1-bis della legge 31 marzo 1979, n. 93 - che ha preteso, per l'esercizio del recesso, l'esistenza della "necessità" laddove l'originaria norma degli artt. 73-29 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) poneva come sufficiente "l'intenzione" del locatore - si applica soltanto se il rapporto di locazione sia in corso *de iure* al momento della entrata in vigore della richiamata legge n. 93 del 1979 e non pure nel caso che, a tale data, il recesso abbia già operato i suoi effetti - per essere trascorsi i sei mesi dal preavviso di cui all'art. 59 della legge n. 392 del 1978 - e, di conseguenza, al rapporto di locazione sia subentrata una mera occupazione *de facto* dell'immobile.

117) Sent. 25 giugno 1981, n. 4147.

L'art. 59 n. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392 - concernente la possibilità di recesso del locatore per la neces

sità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile (locato ad uso di abitazione) ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado - non può trovare applicazione nei giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore di detta legge, giacchè le "leggi precedenti" che, a norma dell'art. 82 della stessa legge n. 392 del 1978, continuano ad applicarsi a tali giudizi sono non soltanto quelle di carattere processuale ma anche quelle di carattere sostanziale.

118) Sent. 17 settembre 1981, n. 5149.

Lo stato di necessità, idoneo, ai sensi dell'art. 59 n. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), a consentire il recesso del locatore, deve essere considerato in senso relativo e non assoluto e con riferimento al dato abitativo, senza che possano assumere rilievo le condizioni economiche del locatore o delle persone alla necessità delle quali l'immobile è destinato a sopperire. Il Progettato matrimonio del figlio del locatore, pertanto, integra la suddetta causa di recesso e legittima il locatore

a richiedere la disponibilità dell'appartamento, per destinarlo ad abitazione del figlio e della costituenda sua famiglia, anche se, tenuto conto della sua situazione economica, sarebbe possibile al nubendo di reperire altra abitazione per sopperire alla propria necessità.

119) Sent. 29 ottobre 1981, n. 5722.

La sopravvenienza della necessità del locatore, che ne giustifica il recesso dal contratto ai sensi dell'art. 59 N.1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, va stabilita dal giudice valutando anche quelle circostanze che, pur se preesistenti alla costituzione del rapporto, si siano nel tempo aggravate sì da rendere intollerabile la sopportazione.

120) Sent. 29 ottobre 1981, n. 5722.

Il mancato ricorso, da parte del conduttore di immobili bisognevole di opere di manutenzione importanti ed improrogabili, allo strumento previsto dall'art. 41 della legge 23 maggio 1950, n. 253 non costituisce "atto o fatto volontario" idoneo a precludere a detto conduttore di recedere dal contratto di locazione di un immobile di sua proprietà ai sensi dell'art. 59 n. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, ove l'immobile locato, che egli intende riottenere per adibirlo a propria abitazione, necessita anch'esso di analoghe riparazioni, del pari eseguibili in suo danno ai sensi dello stesso art. 41 della legge n. 253 del 1950.

121) Sent. 17 dicembre 1981, n. 6690.

La sopravvenuta dichiarazione di illegittimità costituzionale (sentenza 27 febbraio 1980, n. 22) degli artt. 58, 59 n.1 e 65 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui escludono il diritto di recesso per necessità del locatore relativamente ai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga legale, fa effetto anche

nei giudizi pendenti, promossi anteriormente alla sentenza suddetta.

122) Sent. 6 gennaio 1982, n. 2.

Il recesso da locazione abitativa, di cui all'art. 59 n.1 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), postulando la esigenza dell'occupazione dell'immobile, per "uso abitativo, commerciale o professionale", da parte del locatore o di congiunti di quest'ultimo, non può trovare applicazione, in ipotesi di immobile economico e popolare ad uso abitativo, che il locatore abbia ricevuto in assegnazione da parte dell'ente proprietario (nella specie IACP), sul presupposto della necessità di liberare l'immobile dal sub conduttore non autorizzato o, comunque, irregolare, al fine di non decadere dall'assegnazione od ottenere la revoca della intervenuta decadenza.

123) Sent. 6 gennaio 1982, n. 13.

Non integra la necessità di destinare l'immobile locato ad uso abitativo proprio che giustifica il recesso del locatore dal contratto a norma dell'art. 59 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'allegazione di una situazione di bisogno di breve durata ed esauritasi nel corso del giudizio di primo grado.

124) Sent. 15 gennaio 1982, n. 254.

La necessità del locatore di destinare l'immobile a proprio uso commerciale, artigianale o professionale - che, ai sensi dell'art. 59 n. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392, legittima il suo recesso dal contratto di locazione - costituisce un presupposto identico a quello di cui all'art. 4 n. 1 della legge 23 maggio 1950, n. 253 e sussiste allorché il locatore manifesti il serio proposito di volere esercitare o di volere intraprendere nell'immobile locato un'attività giustificata da apprezzabili ragioni di vita e di lavoro, anche se non condizionata dalle sue esigenze economiche o da motivi di forza maggiore.

125) Sent. 27 gennaio 1982, n.545.

La necessità idonea, ai sensi dell'art. 59 n. 1 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), a consentire il recesso del locatore - per la quale non si richiedono i requisiti di urgenza ed improrogabilità occorrenti sotto il vigore dell'art. 4 della legge 23 maggio 1950 n. 253 - deve, come per quest'ultima norma, essere intesa in senso, non assoluto, ma relativo e corrispondere ad una rilevante ed apprezzabile esigenza del soggetto per cui viene invocata. Pertanto, tale necessità è integrata dal serio proposito di destinare, entro breve margine di tempo, l'immobile locato alla prospettata utilizzazione (nella specie: studio professionale di un figlio del locatore).

## D. 2 ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE LOCATO (ART. 61)

126) Sent. 20 dicembre 1980, n.6575.

L'art. 61 primo comma, della legge 27 luglio 1978, n.392 - secondo cui la facoltà di recesso del locatore nel caso previsto dal n. 1 dell'art. 59 della stessa legge (ossia nel caso in cui il locatore ha necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado) non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto - non è applicabile al giudizio avente ad oggetto la cessazione della proroga legale, per urgente ed improrogabile necessità del locatore, poichè l'art. 82 della stessa legge n. 392 del 1978 espressamente stabilisce che ai giudizi in corso al momento della sua entrata in vigore continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.



127) Sent. 22 settembre 1981, n. 5110.

In tema di locazione d'immobili urbani, il termine di due anni dalla data dell'acquisto dell'immobile per atto tra vivi, al decorso del quale l'art. 61 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. sull'equo canone) condiziona l'esercizio della facoltà di recesso per "necessità" prevista dall'art. 59 n. 1 della stessa legge, va interpretata nel senso che l'acquirente non può ottenere, nella indicata situazione, la restituzione dell'immobile in un lasso di tempo inferiore al biennio ma non pure che tale termine debba essere già decorso al momento della proposizione della relativa domanda.

128) Sent. 22 settembre 1981, n. 5170.

In tema di locazione d'immobili urbani, la disposizione dell'art. 61 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. sull'equo canone - - secondo la quale il recesso "per necessità" non può essere esercitato da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno due anni dalla data dello acquisto - si applica anche nel caso di consolidazione della

nuda proprietà per estinzione dell'usufrutto sull'immobile. Il termine in questione, pertanto, decorre dal momento in cui si verifica tale evento che porta il diritto di proprietà alla sua completa espansione, reintegrandolo di quei poteri e facoltà connessi con l'usufrutto e nei quali rientra la possibilità di locare l'immobile.

## D. 3 CONTRATTO IN CORSO NON SOGGETTO A PROROGA (ART.65)

129) Sent. 18 settembre 1979, n. 4793.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 65, legge 27 luglio 1978, n. 392, la durata quadriennale del contratto di locazione, stabilita dal primo comma del citato articolo, trova applicazione anche ai contratti per i quali alla data di entrata in vigore della suddetta legge, è in corso procedimento per convalida di sfratto o di licenza per finita locazione. Pertanto, in forza di tale disposizione, qualora in detta data sia ancora pendente il giudizio instauratosi a seguito di opposizione dell'intimato alla convalida di licenza o di sfratto per finita locazione e debba escludersi l'operatività di precedenti norme vincolistiche, la durata del rapporto va determinata in base al disposto del menzionato primo comma, il quale, costituendo *ius superveniens*, deve essere applicato anche d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio e, quindi, in sede di legittimità salva la detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data della sua rinnovazione.

130) Sent. 27 novembre 1980, n. 588.

Non è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale - in relazione all'art. 3 della costituzione - dell'art. 65, comma secondo, della legge 27 luglio 1978, n. 392. Infatti, tale disposizione - limitando, con una norma di carattere eccezionale, l'ambito di applicabilità della disciplina dettata dal primo comma dello stesso articolo (che estende ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge e non soggetti a proroga le disposizioni degli artt. 1 e 3 in tema di durata e rinnovazione delle locazioni di immobili adibiti ad uso di abitazione) al caso in cui (alla data di entrata in vigore della stessa legge n. 392 del 1978) sia in corso un giudizio per convalida, con esclusione, quindi, del caso in cui il giudizio avente ad oggetto la finita locazione sia stato introdotto con un ordinario atto di citazione - determina una disparità di trattamento - non giustificata dalla semplice diversità della forma processuale assunta dall' iniziativa giudiziale del locatore - tra soggetti in identica posizione sostanziale, quali i conduttori convenuti in giudizio per sentir dichiarare la cessazione della locazione per fine del rapporto.

131) Sent. 14 febbraio 1981, n. 920.

In tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione non soggette a proroga legale, per le quali, alla data di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia in corso procedimento per convalida di sfratto o di licenza, ovvero anche procedimento ordinario a seguito di opposizione dell'intimato, trova applicazione, anche d'ufficio ed in ogni stato o grado del giudizio, l'art. 65 secondo comma della legge medesima, che, in deroga al criterio generale del successivo art. 82 sulla operatività della normativa anteriore nei processi in corso, impone il nuovo principio della durata quadriennale del rapporto, salva la detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione, ovvero dalla data della sua rinnovazione.

132) Sent. 18 febbraio 1981, n. 980.

L'art. 65, comma primo della legge 27 luglio 1978, n. 392, secondo cui le disposizioni degli artt. 1 e 3 della stessa legge, i quali fissano in quattro anni la durata minima delle locazioni di immobili ad uso di abitazione, si applicano anche ai

contratti in corso alla data della sua entrata in vigore e non soggetti a proroga, detraendosi il tempo trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo, dalla data di esso, non è applicabile quale *ius superveniens* qualora, al momento in cui tale norma deve essere applicata, sia già trascorso il termine di quattro anni stabilito per la durata della locazione.

133) Sent. 7 marzo 1981, n. 1286.

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'art. 65 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), la ulteriore durata quadriennale ivi stabilita per le locazioni abitative non soggette al regime vincolistico, per le quali sia in corso, all'epoca di entrata in vigore di detta legge, procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione, va determinata detraendosi il tempo già trascorso dallo inizio della locazione o dalla data della sua rinnovazione e, pertanto, essa è priva di effetti rela

tivamente ai rapporti locatizi per cui una protrazione quadriennale così calcolata si sia verificata ancor prima dello avvento della legge n. 392 del 1978.

134) Sent. 11 marzo 1981, n. 1399.

In tema di cessazione del contratto di locazione per scadenza del termine, qualora - nel giudizio di cassazione - s'invochi la applicabilità dello *ius superveniens* di cui all'art.65, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che ha previsto la ulteriore durata quadriennale dei contratti non soggetti a proroga, salva la detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data del rinnovo contrattuale - viene meno l'interesse al ricorso - che pertanto è inammissibile - se nelle more del giudizio sia comunque scaduto il suddetto termine quadriennale, stabilito dalla norma suddetta.

135) Sent. 17 marzo 1981, n. 1540.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 65 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone), la durata quadriennale del contratto di locazione, stabilita dal primo comma del citato articolo, si estende ai contratti non soggetti al regime vincolistico per i quali, all'epoca di entrata in vigore di detta legge, è in corso procedimento per convalida di sfratto o di licenza per finita locazione, ossia è pendente il giudizio instauratosi a seguito di opposizione dell'intimato alla convalida di licenza o di sfratto.

Tale durata va determinata in base al menzionato primo comma - applicabile, come *ius superveniens*, anche di ufficio in ogni stato e grado del processo, compreso il giudizio di legittimità - e, pertanto, con la detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data della sua rinnovazione.

136) Sent. 9 maggio 1981, n. 3075.

L'art. 65, comma primo, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), secondo il quale le disposizioni di cui all'art. 1 della stessa legge, che fissano in quat-



tro anni la durata minima delle locazioni di immobile ad uso abitativo, si applicano anche ai contratti in corso alla data della sua entrata in vigore e non soggetti a proroga, detraendosi il tempo già trascorso dall'inizio della locazione, non è applicabile quale *ius superveniens* qualora, al momento in cui tale norma deve essere applicata, sia già trascorso il termine di quattro anni dall'inizio (o dal rinnovo) della locazione.

137) Sent. 24 luglio 1981, n. 4794.

L'art. 65, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (sull'equo canone) - che, per le locazioni abitative non soggette al regime vincolistico, per le quali sia in corso, all'epoca di entrata in vigore della legge citata, procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione, prevede una durata minima quadriennale, da determinare detraendosi il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data della sua rinnovazione - non è applicabile come *ius superveniens* qualora, al momento in cui tale norma deve essere applicata, sia già trascorso il suindicato termine quadriennale.

138) Sent. 24 luglio 1981, n. 4800.

L'art. 65 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) - in forza del quale ai contratti in corso e non soggetti a proroga si applica la durata quadriennale, detraendosi il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dall'intervenuto rinnovo di essa - non trova applicazione qualora il quadriennio sia già scaduto alla data di entrata in vigore della suddetta legge e, a seguito di rituale intimazione a rilasciare l'immobile, inviata dal locatore, debba escludersi l'avvenuto rinnovo del contratto.

139) Sent. 29 ottobre 1981, n. 5713.

In tema di cessazione del contratto di locazione per scadenza del termine convenzionale, qualora - nel giudizio di cassazione - si invochi l'applicabilità dello ius superveniens di cui all'art. 65, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che, stabilendo la retroattività della norma giuridica, ha previsto l'ulteriore durata quadriennale dei contratti non soggetti a proroga, salva la detrazione del tempo già trascor

so dall'inizio della locazione o dalla data del rinnovo contrattuale, se vi è in corso procedimento per convalida di sfratto o di licenza per finita locazione - viene meno l'interesse al ricorso, che pertanto va rigettato, se nelle more del giudizio sia comunque scaturito il suddetto termine quadriennale.

140) Sent. 5 dicembre 1981, n.6470.

In tema di cessazione di locazione abitativa per scadenza del termine, qualora, nel giudizio di cassazione, si invochi lo ius superveniens di cui all'art. 65, secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 - che ha previsto la ulteriore durata quadriennale dei contratti non soggetti a proroga, salva la detrazione del tempo già trascorso dall'inizio della locazione o dalla data del rinnovo contrattuale - viene meno l'interesse al ricorso, che pertanto è improcedibile, se nelle more del giudizio si sia consumato il suindicato termine quadriennale.

- b) Contratto di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

D.4 - CONTRATTO IN CORSO SOGGETTO A PROROGA (art. 67)

141) Sent. 26 giugno 1979 n.3565

Anche nel giudizio di legittimità deve tenersi conto del lo ius superveniens: conseguentemente, qualora un contratto di locazione sottoposto a regime vincolistico, e tuttora in corso, venga ulteriormente prorogato per effetto di una legge sopravvenuta, la sentenza impugnata che aveva dichiarato la cessazione del rapporto locativo, deve essere cassata per rinvio. (Nella specie il ricorrente invocava, nella memoria depositata prima dell'udienza, la proroga disposta dalla legge 27 luglio 1978, n.392, frattanto sopravvenuta).

D.5 - CONTRATTI IN CORSO NON SOGGETTI A PROROGA (art. 71)

142) Sent. 27 aprile 1979, n.2462

Le disposizioni di cui al primo e secondo comma dell'art. 71 della Legge 27 luglio 1978, n.392, le quali assoggettano al la durata minima prevista dagli artt.27 e 42 della stessa legge i contratti di locazione "in corso" di immobili urbani de-

stinati ad uso diverso dall'abitazione ma non soggetti alla normativa vincolistica vigente prima dell'entrata in vigore della legge stessa, non sono applicabili ai rapporti locatizi cessati in data anteriore, anche se l'occupazione dell'immobile si sia di fatto protratta da parte del locatario che non abbia rilasciato l'immobile.

143) Sent. 27 aprile 1979 n.2462

L'art.71, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n.392, il quale assoggetta alla durata minima prevista dagli artt.27 e 42 della stessa legge i contratti di locazione di immobili urbani destinati ad uso diverso dall'abitazione non soggetti all'anteriore normativa vincolistica, per i quali alla data di entrata in vigore della legge (30 luglio 1978) e in corso procedimento di convalida di sfratto, non è applicabile ai rapporti giuridicamente cessati in data anteriore ancorché l'occupazione dell'immobile si sia di fatto protratta da parte del conduttore, qualora dal momento dell'inizio della locazione o dell'ultimo rinnovo fino all'entrata in vigore della legge (30 luglio 1978) sia trascorso un periodo di tempo superiore a quello previsto dagli artt.27 e 42, comma primo della legge, richiamati dall'art.71 primo comma.

## D.6 - RECESSO DEL LOCATORE. NORME APPLICABILI (ART. 73).

144) Sent. 26 giugno 1981, n.4158

Ai sensi dell'art.73 della Legge 27 luglio 1978, n.392 (nel testo modificato dall'art.1 bis del D.L. 30 gennaio 1979, n.21, aggiunto dalla legge di conversione 31 marzo 1979, n.931, affinché il locatore di un immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione possa recedere dal contratto in base ad uno dei motivi indicati alle lettere a) e b) dell'art.29 della Legge n.392 del 1978, occorre la sussistenza del requisito della necessità. A tale riguardo, ove il recesso sia finalizzato all'esercizio di un'attività commerciale, è necessario - come già in relazione all'art.4 n.1 della Legge 23 maggio 1950, n.253 - distinguere l'ipotesi in cui il locatore vuol servirsi dell'immobile per iniziare una nuova attività o per incrementare una precedente attività da quella in cui il locatore intenda solo trasferirvi l'esercizio di un'attività svolta altrove: mentre nel primo caso detta necessità sussiste ove il proposito di iniziare o potenziare l'attività risulti serio, non pretestuoso e giustificato da apprezzabili esigenze di vita e di lavoro, nel secondo caso, invece, la serietà del proposito e le apprezzabili ragioni di vita e di lavoro, discendendo dalla stessa preesistenza dell'attività, possono valere soltanto come elementi di giudizio del tutto complementari, con la conseguenza che il locatore è tenuto a dimostrare sulla base di elementi di fatto obiettivamente accertabili, l'impossibilità o l'insostenibile o estremo disagio di svolgere la sua attività in un luogo diverso dall'immobile locato.

145) Sent. 21 novembre 1981, n.6226

In tema di recesso del locatore dal contratto di locazione per necessità di adibire l'immobile non abitativo all'esercizio in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di un'attività industriale, commerciale o artigianale, la mancanza della licenza amministrativa, perché non richiesta ancora dall'interessato o perché non ancora rilasciata dall'autorità competente, non può costituire ostacolo all'accoglimento della domanda: l'inosservanza delle norme relative al rilascio della licenza non può essere infatti dedotta nell'ambito del rapporto privatistico di locazione'.

146) Sent. 21 novembre 1981, n.6226

La nozione di necessità, che - ai sensi dell'art.73 della Legge 27 luglio 1978, n.392, come modificato dall'art. 1 bis della Legge 31 marzo 1979, n.93 - consente al locatore di recedere dal contratto di locazione dell'immobile ad uso non abitativo, può enuclearsi - presentando analoghe caratteristiche con la situazione prevista dalla precedente norma-

tiva vincolistica (art.4 n.1 della Legge 23 maggio 1950, n.253) - come proposito serio di volere intraprendere una attività commerciale la quale, pur non esercitata in precedenza, risulti giustificata da apprezzabili ragioni di vita e di lavoro, le quali . . . devono essere esaminate dal giudice attraverso la valutazione degli elementi all'uopo offerti dal locatore, con esclusione di qualsiasi processo alle intenzioni'.

c) Disposizioni processuali

D.7 - GIUDIZI IN CORSO (ART. 82)

147) Sent. 28 marzo 1980, n.2040

E' manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art.82 della legge 27 luglio 1978, n.392 sull'equo canone, secondo cui ai giudizi in corso in materia di locazioni vincolistiche continuano ad applicarsi a tutti gli effetti le leggi precedenti, in quanto la discriminazione temporale opera come elemento diversificatore delle singo



le fattispecie, rendendole obiettivamente diverse ai fini dell'applicabilità della nuova legge, a seconda che siano portate all'esame del giudice prima o dopo l'entrata in vigore della legge stessa: resta conseguentemente esclusa ogni violazione dell'art.3 Cost., il quale non impedisce al legislatore di adottare norme diverse per la disciplina di situazioni obiettivamente diverse.

148) Sent. 28 marzo 1980, n.2040

L'art.82 della legge 27 luglio 1978, n.392 sull'equo canone, secondo cui ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della legge suddetta continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti, si riferisce sia alla disciplina sostanziale che a quella processuale vigente in materia di locazioni urbane.

149) Sent. 2 aprile 1980, n. 2138

In materia di legislazione vincolistica sulle locazioni, l'art. 82 della legge 27 luglio 1978, n. 392 con il disporre che ai "giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti", comporta l'applicabilità ai giudizi in corso della disciplina anche sostanziale delle precedenti leggi vincolistiche.

150) Sent. 27 maggio 1980, n. 3467

In tema di locazioni in regime vincolistico, la cognizione delle controversie "concernenti la misura dei canoni", in corso all'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, resta affidata, a norma dell'art. 82 della detta legge, alla competenza per materia del pretore, prevista dagli artt. 29 della Legge 23 maggio 1950 n. 253 e 10 della Legge 26 novembre 1965 n. 833 (non modificati dalle successive leggi di proroga), e riguarda non soltanto le cause dirette a conseguire una pronuncia di fissazione del canone dovuto, ma anche quelle ri

volte ad ottenere la restituzione di somme che si assumono indebitamente versate, a titolo di canone o di deposito cauzionale, in misura eccedente quella stabilita dalla legge.

151) Sent. 27 maggio 1980, n.3467

A norma dell'art.82 della Legge 27 luglio 1978, n.392, la competenza a decidere le controversie già in corso e relative al diritto alla proroga delle locazioni di immobili urbani, il valore delle quali ecceda il limite di competenza del conciliatore, resta devoluta in via esclusiva al pretore, ai sensi dell'art.6 della Legge 1 maggio 1955, n.368.

152) Sent. 26 giugno 1980, n.4010

A norma dell'art.82 della legge 27 luglio 1978, n.392, sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani, ai giudizi in

corso al momento dell'entrata in vigore di tale legge si applica non solo la precedente disciplina di carattere processuale, ma anche quella di carattere sostanziale.

153) Sent. 8 maggio 1981, n.3036

Poiché l'art.82 della legge 27 luglio 1978, n.392, sull'equo canone, secondo cui ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della legge suddetta continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti, si applica sia al la disciplina sostanziale che a quella processuale vigente in materia di locazioni urbane, la sanatoria della morosità come prevista agli artt.5 e 55 della citata Legge n.392 del 1978, non è applicabile ai giudizi proposti prima della sua entrata in vigore.

154) Sent. 4 dicembre 1981, n. 6430

In tema di disciplina delle locazioni d'immobili urbani, la formulazione dell'art. 82 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta sull'equo canone) - che opera un preciso riferimento alla persistente applicabilità ai giudizi in corso delle leggi precedenti - comporta che la disciplina processuale destinata a regolare tali giudizi continua ad essere, per tutte le fasi ed i gradi di essi e fino al loro esaurimento, quella con la quale fino alla entrata in vigore della legge ogni singolo giudizio si era svolto.

Con la conseguenza che il giudizio, iniziato anteriormente alla suddetta data nelle forme ordinarie di cognizione, deve continuare a svolgersi con tali forme sia per quanto attiene alla proposizione dell'atto di impugnazione sia, più in generale, per tutto il corso del procedimento d'appello, non trovando applicazione il particolare rito del lavoro che l'art. 51 della Legge n. 392 richiama e che attiene esclusivamente ai giudizi instaurati successivamente alla sua entrata in vigore.

155) Sent. 17 dicembre 1981, n. 6686

A norma dell'art. 82 della Legge 27 luglio 1978, n. 392,

sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani, ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore di talo legge si applica non solo la precedente disciplina di carattere processuale, ma anche quella di carattere sostanziale.

156) Sent. 17 dicembre 1981, n. 6651

A norma dell'art. 82 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, sul la disciplina delle locazioni degli immobili urbani, ai giudizi in corso al momento di entrata in vigore di tale legge si applica non solo la disciplina di carattere processuale della previ-gente normativa, ma anche quella di carattere sostanziale.

157) Sent. 6 gennaio 1982, n.12

In tema di locazioni soggette al regime vincolistico, poichè l'art.82 della legge 27 luglio 1978,n.392, disponendo che ai giudizi in corso al momento della sua entrata in vigore continua ad applicarsi la disciplina precedente "ad ogni effetto", si riferisce sia alla disciplina sostanziale che quella processuale, l'appello in una controversia instaurata prima dell'avvento della citata legge deve essere proposto non ai sensi dell'art. 51 della stessa, bensì con le forme prescritte dalle norme regolanti il processo ordinario di cognizione.

PAGINA BIANCA



**RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL NUOVO  
REGIME DELLE LOCAZIONI (EQUO CANONE)**

*(ai sensi dell'articolo 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392)*

**RELAZIONE DEFINITIVA**

PRESENTATA DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

**(MARTINAZZOLI)**

E DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

**(NICOLAZZI)**

**il 27 settembre 1984**

---

PAGINA BIANCA

III RELAZIONE SULL'EQUO CANONE

(inviata con nota 27 settembre 1984, ai sensi dell'art.83  
della legge 27 luglio 1978, n. 392)

PAGINA BIANCA

**INDICE****0. PREMESSA****1. INTRODUZIONE****2. LE CARATTERISTICHE METODOLOGICHE DELL'INDAGINE****2.1. CAMPO DI OSSERVAZIONE E FORMAZIONE DEL CAMPIONE****2.2. ORGANI E MODALITA' DI RILEVAZIONE****2.2.1. Organi di rilevazione****2.2.2. Questionario ed esecuzione delle interviste****2.3. ELABORAZIONE E ATTENDIBILITA' DEI RISULTATI****2.3.1. Revisione e spoglio dei dati****2.3.2. Espansione dei dati campionari****2.3.3. Errori di campionamento****3. L'ANALISI DEI RISULTATI****3.1. I CRITERI ADOTTATI PER LA PRESENTAZIONE DEI RISULTATI****3.2. LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO IN RELAZIONE AL TITOLO DI GODIMENTO****3.2.1. Le caratteristiche territoriali****3.2.1.1. Il quadro d'insieme****3.2.1.2. La rilevanza del patrimonio abitativo in affitto****3.2.2. Le caratteristiche quantitative****3.2.2.1. L'anzianità degli alloggi****3.2.2.2. La mobilità dell'utenza****3.2.2.3. Il numero di stanze****3.2.2.4. La superficie degli alloggi****3.2.2.5. La tipologia edilizia per numero di piani****3.2.3. Le caratteristiche qualitative****3.2.3.1. La categoria catastale****3.2.3.2. Lo stato di conservazione****3.2.3.3. La dotazione di servizi delle abitazioni****3.2.3.4. Il grado di affollamento****3.2.4. Le caratteristiche dell'utenza****3.2.4.1. Il quadro d'insieme****3.2.4.2. L'utenza del patrimonio abitativo in affitto**

### 3.3. L'ANALISI SPECIFICA DEL PATRIMONIO ABITATIVO IN AFFITTO

3.3.1. L'applicazione dell'equo canone al patrimonio in affitto

3.3.2. La distribuzione degli alloggi per classi di fitto e loro evoluzione nel quadriennio 78-81

3.3.3. La distribuzione delle abitazioni per classi di fitto e indici di affollamento

3.3.4. La distribuzione degli alloggi secondo la figura giuridica del proprietario e le diverse tipologie contrattuali

3.3.5. Livelli medi di canone secondo le diverse modalità di analisi

3.3.6. Variazioni di canone nel parco alloggi soggetto ad equo canone ed in quello con equo canone dichiarato

### 3.4. IL MERCATO DELLE ABITAZIONI

3.4.1. Modi di acquisizione del patrimonio edilizio attualmente goduto in proprietà o usufrutto

3.4.2. La domanda di modificazione dell'uso attuale delle abitazioni

3.4.3. Le abitazioni vendute negli ultimi tre anni

3.4.4. La domanda espressa di alloggi

### 3.5. LE PROBLEMATICHE EMERGENTI

3.5.1. La scadenza dei contratti

3.5.2. Gli sfratti

3.5.3. L'evoluzione nell'uso del patrimonio abitativo

3.5.3.1. La riduzione del patrimonio goduto in affitto

3.5.3.2. La terziarizzazione

3.5.3.3. L'inoccupato

## 4. CONCLUSIONI

## 5. ALLEGATI

5.1. ALLEGATO "A": I comuni delle aree metropolitane

5.2. ALLEGATO "B": Il questionario ISTAT

## INDICE DELLE TABELLE

- Tab. ~~4~~ - Canone medio annuo, incidenza sul reddito e tasso di rendimento
- Tab.1 - Comuni e famiglie dell'universo e del campione secondo i vari gruppi di comuni. Unità estratte ed unità effettivamente rilevate
- Tab.2 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche territoriali: a) ripartizioni geografiche e aree metropolitane
- Tab.3 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche territoriali: b) tipologie e dimensioni comunali
- Tab.4 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche qualitative: a) anzianità di costruzione e di occupazione
- Tab.5 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche quantitative: b) superfici e numero di stanze
- Tab.6 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche quantitative: c) la disposizione "verticale" dell'abitazione e del fabbricato
- Tab.7 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche qualitative: a) categoria cata<sup>stale</sup> e stato di conservazione.
- Tab.8 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche qualitative: b) servizi interni ed esterni
- Tab.9 - Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche qualitative: c) il grado di affollamento
- Tab.10- Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche dell'utenza: a) titolo di studio e condizione professionale del capofamiglia
- Tab.11- Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo i taliano. Caratteristiche dell'utenza: b) classi di reddito familiare e dimensioni della famiglia
- Tab.12- Caratteristiche strutturali del patrimonio abitativo in affitto
- Tab.13- " " " "
- Tab.14- " " " "
- Tab.15- " " " "
- Tab.16- " " " "

- Tab.17 - Distribuzione delle abitazioni per classi di fitto. Fitto reale o figurativo
- Tab.18 - Distribuzione delle abitazioni per classi di affollamento e di fitto mensile. Percentuali sul totale delle abitazioni in affitto e subaffitto
- Tab.19 - Distribuzione delle abitazioni per classi di affollamento e di fitto mensile. Percentuali sul totale delle abitazioni in proprietà e usufrutto
- Tab.20 - Distribuzione delle abitazioni per classi di affollamento e di fitto mensile. Indici di diversità tra la struttura delle abitazioni in affitto e subaffitto e quella delle abitazioni in proprietà e usufrutto
- Tab.21 - Canonì e variazioni di canonì negli alloggi in affitto
- Tab.22 - Abitazioni in proprietà ed usufrutto per modo e anno di costruzione e di acquisizione
- Tab.23 - Distribuzione delle abitazioni in proprietà acquisite in modo oneroso secondo la superficie convenzionale ed il valore
- Tab.24 - Abitazioni di proprietà di famiglie che risiedono nello stesso comune secondo l'attuale destinazione e la eventuale intenzione di modificarla
- Tab.25 - Abitazioni di proprietà di famiglie che risiedono in altro comune secondo l'attuale destinazione e la eventuale intenzione di modificarla
- Tab.26 - Abitazioni secondo l'attuale destinazione e l'eventuale intenzione di modificarla
- Tab.27 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto e ubicate nello stesso comune di residenza della famiglia secondo l'attuale destinazione e l'eventuale intenzione di modificarla
- Tab.28 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto ubicate in comuni diversi da quello di residenza della famiglia secondo l'attuale destinazione e l'eventuale intenzione di modificarla
- Tab.29 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto secondo l'attuale destinazione e l'eventuale intenzione di modificarla



- Tab.30 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto alle quali il proprietario ha chiesto il rilascio ubicate nello stesso comune di residenza della famiglia secondo l'attuale destinazione e l'intenzione di modificarla
- Tab.31 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto alle quali il proprietario ha chiesto il rilascio, ubicate in comune diverso da quello di residenza della famiglia, secondo l'attuale destinazione e l'intenzione di modificarla
- Tab.32 - Abitazioni appartenenti a famiglie in affitto alle quali il proprietario ha chiesto il rilascio secondo l'attuale destinazione e l'eventuale intenzione di modificarla
- Tab.33 - Famiglie che negli ultimi tre anni hanno venduto almeno un'abitazione secondo il motivo della vendita e la precedente destinazione dell'abitazione
- Tab.34 - Famiglie in affitto che negli ultimi tre anni hanno venduto almeno un'abitazione secondo il motivo della vendita e la precedente destinazione dell'abitazione
- Tab.35 - Famiglie in affitto che cercano un'abitazione secondo il titolo di godimento e la destinazione dell'abitazione cercata
- Tab.36 - Famiglie in affitto alle quali il proprietario ha chiesto il rilascio, che cercano un'abitazione secondo il titolo di godimento e la destinazione dell'abitazione cercata
- Tab.37 - Famiglie in proprietà o usufrutto che cercano un'abitazione secondo il titolo di godimento e la destinazione dell'abitazione cercata
- Tab.38 - Famiglie che cercano un'abitazione secondo il titolo di godimento e la destinazione dell'abitazione cercata
- Tab.39 - Provvedimenti esecutivi di rilascio emessi nel periodo: gennaio-dicembre 1983
- Tab.40 - Dati complessivi delle procedure di sfratto nel periodo gennaio-dicembre 1983 nelle grandi città
- Tab.41 - Decreti di graduazione, richieste di esecuzione, provvedimenti di rilascio, sfratti nel periodo gennaio-dicembre 1983
- Tab. 42 - Abitazioni non occupate per motivo della non occupazione

## INDICE DELLE FIGURE

- Fig.1 - Distribuzione del patrimonio abitativo italiano per varie modalità di analisi: titoli di godimento e ca ratteristiche territoriali
- Fig.2 - Incidenze delle abitazioni in affitto sul patrimonio complessivo nelle varie tipologie territoriali esami nate e loro scostamento dall'incidenza media
- Fig.3 - Evoluzione dei livelli di canone secondo la figura giuridica del proprietario ed il tipo di contratto
- Fig.4 - Evoluzione dei livelli dei canoni secondo l'ampiezza demografica e le ripartizioni territoriali
- Fig.5 - Evoluzione dei livelli dei canoni nelle aree metropo litane
- Fig.6 - Evoluzione dei livelli dei canoni secondo l'ubicazio ne, l'affollamento e alcune caratteristiche del capo famiglia
- Fig.7 - Evoluzione dei livelli dei canoni per periodo di co- struzione e il periodo di occupazione
- Fig.8 - Evoluzione dei livelli dei canoni secondo le olassi di reddito familiare, la categoria catastale, lo sta to di conservazione e la superficie