

Almeida Ferreira e Melo Ferreira c. Portogallo

Lo Stato, avendo un ampio margine di apprezzamento nel mercato delle locazioni, può decidere di accordare una protezione maggiore agli interessi dei conduttori che beneficino di contratti di locazione sottoscritti da lungo tempo e più stabili. In questi casi, la Corte non può valutare la scelta politica del legislatore nazionale, trattandosi di una misura di interesse generale non manifestamente sprovvista di base ragionevole.

Fatto:

I ricorrenti, Mário Almeida Ferreira e sua moglie Maria da Conceição Quadros Pereira de Melo Ferreira sono due cittadini portoghesi, nati rispettivamente nel 1925 e 1926 e residenti a Oliveira de Azeméis, in Portogallo. Nel 1980, concedevano in locazione un appartamento, di cui erano usufruttuari ed il figlio Paolo nudo proprietario. Qualche anno dopo chiedevano ai conduttori dell'immobile lo scioglimento del contratto di locazione, a causa delle esigenze del figlio. Tuttavia i conduttori adivano il Tribunale che gli riconosceva il diritto di rimanere nell'appartamento ai sensi della legge n.55 del 1979. La suddetta interdiceva, senza eccezioni e in modo automatico, al proprietario di sciogliere il contratto di locazione nelle ipotesi in cui il conduttore dimorasse all'interno dell'abitazione da più di un ventennio. Nel 2003 la Corte di Appello confermava tale decisione, cocciché, nel anno 2007, i ricorrenti depositavano un ricorso presso la Corte Costituzionale, affermando che la legge n. 55 del 1979 violava il proprio diritto di proprietà, garantito dalla Costituzione e dall'art. 1 del Protocollo I.

I Giudici costituzionali però confermavano la sentenza impugnata, specificando tra l'altro che i due coniugi, da un lato, non potevano rivendicare l'ignorantia *legis* poichè al momento della sottoscrizione del contratto di locazione la legge era già in vigore, dall'altro, che tale legge avente uno scopo di protezione sociale, non era contraria al diritto di proprietà.

Pertanto, i coniugi Ferreira, decidevano di adire la Corte di Strasburgo in virtù dell'articolo 34 della Convenzione, invocando la violazione dell'articolo 1 Prot. I della CEDU. I coniugi sostenevano che l'impossibilità di recedere dal contratto di locazione, alla luce della legislazione nazionale, fosse lesivo del loro diritto di proprietà.

Diritto:

Compito della Corte è valutare se l'ingerenza nel diritto di proprietà dei ricorrenti, ad opera del legislatore portoghese con la legge n. 55 del 1979, sia giustificata.

Occorre una breve premessa sull'articolo 1 del Prot. I, il quale contiene tre distinte disposizioni: la prima, enuncia il principio, a carattere generale, della tutela del diritto di proprietà; la seconda, guarda alla privazione del diritto di proprietà sottoponendola a determinate condizioni; la terza, infine, riconosce il potere dei singoli Stati di regolamentare l'uso dei beni conformemente all'interesse generale.

Secondo la Corte, nel caso di specie, occorre valutare la situazione alla luce della terza disposizione enunciata nell'art. 1 del Protocollo, perchè le limitazioni, poste dalla legge, al diritto dei proprietari di sciogliere il contratto di locazione rientra nelle misure che ogni Stato contraente può adottare al fine di regolamentare l'uso dei beni dei cittadini.

La Corte osserva che lo Stato, avendo un importante margine di apprezzamento in materia, può decidere di accordare una protezione più ampia agli interessi dei conduttori che beneficiano di contratti sottoscritti da lungo tempo e più stabili. Il legislatore nazionale pertanto, in questo caso, adotta le misure ritenute adeguate alla regolazione del mercato delle locazioni, settore che occupa un posto centrale nelle politiche sociali ed economiche delle società moderne, allo scopo di fornire una maggiore protezione ad alcune categorie di conduttori.

I Giudici Europei non possono contestare la scelta politica del legislatore, in quanto concerne una misura di interesse generale che non appare manifestamente sprovvista di base ragionevole.

Sicuramente le giurisdizioni portoghesi, nel caso sottoposto al loro esame, non hanno potuto operare un bilanciamento tra gli interessi dei proprietari e dei conduttori perchè una tale limitazione al diritto dei proprietari era applicata in maniera automatica sulla base della legge n. 55 del 1979; il carattere assoluto di una legge non è, per sé stesso, incompatibile con la Convenzione, in particolar modo nelle ipotesi in cui tali leggi mirano a promuovere la sicurezza giuridica e ad evitare le incoerenze.

Inoltre la Corte non trascura di considerare che la limitazione del diritto di proprietà, prevista dalla legge portoghese, era già in vigore all'epoca della sottoscrizione del contratto (1980); i ricorrenti, pertanto, conoscevano la circostanza che avrebbero avuto la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto se ne avessero avuto bisogno, esclusivamente entro i 20 anni dalla sottoscrizione del medesimo.

Per tali motivi, secondo la Corte, la limitazione al diritto dei ricorrenti non può essere considerata sproporzionata o priva di giustificazione, in quanto cerca di creare un giusto equilibrio tra gli interessi della comunità e il diritto dei ricorrenti. La Corte conclude affermando, che, nel caso di specie, non vi è stata alcuna violazione dell'articolo 1 Protocollo n. I.

Informazioni aggiuntive

- **Tipo di decisione:** Sentenza (Merito ed Equa Soddisfazione)
- **Emessa da:** Camera
- **Stato convenuto:** Portogallo
- **Numero ricorso:** 41696/07
- **Data:** 21.12.2010
- **Articoli:** P1-1 ; P1-1-1 ; P1-1-2
- **Op. separate:** Sì