



**ORIGINALE**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Illustrissimi Signori Magistrati:

- dott.ssa Roberta Vivaldi - Presidente
  - dott. Danilo Sestini - Consigliere
  - dott. Marco Rossetti - Consigliere rel.
  - dott. Giuseppe Cricenti - Consigliere
  - dott.ssa Marilena Gorgoni - Consigliere
- ha pronunciato la seguente

Oggetto: *leasing*

*Ceca 28024*

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 17261/19 proposto da:

-) **Immobiliare** **s.a.s.**, in persona del  
legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato a Roma,  
, difeso dagli avvocati  
in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

*contro*

-) **Unicredit s.p.a.**, elettivamente domiciliato a Roma,  
difeso dall'avvocato in virtù di procura speciale apposta in  
calce al controricorso;

- *controricorrente* -

nonché

-) **Unicredit Leasing s.p.a.**;

- *intimata* -;

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze 1.2.2019 n. 246;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14 aprile  
2021 dal Consigliere relatore dott. Marco Rossetti;

**FATTI DI CAUSA**

1. Nel 2002 la società Immobiliare **s.a.s.**  
(d'ora innanzi, la "Immobiliare") convenne dinanzi al Tribunale di Prato  
le società Unicredit Banca s.p.a. e Locat s.p.a., esponendo che:

*9021*  
*1065*



-) nel 2001 aveva stipulato un contratto di *leasing* con la Locat, avente ad oggetto un immobile adibito ad ufficio sito nella città di Prato;  
-) la società concedente aveva acquistato il suddetto immobile dalla Unicredit Banca s.p.a.;  
-) il contratto di compravendita immobiliare stipulato tra venditore (Unicredit) e concedente (Locat) stabiliva che all'acquirente fosse trasferita la proprietà dell'immobile con le sue pertinenze;  
-) all'acquirente tuttavia non era stato trasferito il possesso del posteggio auto, benché realizzato ed esistente, in violazione di quanto prescritto dall'articolo 41 *sexies* della l. 17 agosto 1942 n. 1150; conseguentemente, anche l'utilizzatore in *leasing* non aveva potuto fruire del posteggio.  
Concluse pertanto chiedendo la condanna della Unicredit (venditrice dell'immobile) "*ad immettere parte attrice nel possesso dei posti auto*", oltre al risarcimento del danno.

2. Si costituì la sola Unicredit Banca, eccependo:

-) che la            aveva stipulato un contratto di *leasing* in malafede;  
-) che la domanda attorea era una domanda di nullità, e il contratto di compravendita stipulato tra concedente e Unicredit escludeva espressamente che l'utilizzatore in *leasing* fosse legittimato a proporre nei confronti del venditore azioni di nullità o annullabilità del contratto;  
-) in subordine, eccepiva che la            non aveva mai offerto, come sarebbe stato suo onere, alcuna somma di denaro per riequilibrare il sinallagma contrattuale per l'ipotesi in cui fosse stata accolta la domanda di trasferimento del possesso del posto auto.

3. Con sentenza 17 maggio 2012 n. 701 il Tribunale di Prato rigettò la domanda, ritenendo che le modifiche all'articolo 41 *sexies* della legge 1150/42, introdotte dall'articolo 12, comma 9, della legge 246/05, dovessero applicarsi retroattivamente, e che tali modifiche avevano fatto cadere il fondamento normativo posto dall'attrice a sostegno della propria domanda.



4. La sentenza venne appellata dalla parte soccombente.

La Corte d'appello di Firenze, con sentenza 1° febbraio 2019 n. 246, rigettò il gravame.

La Corte d'appello ritenne che:

-) il posto auto non poteva ritenersi implicitamente ricompreso nella compravendita immobiliare, in quanto l'atto pubblico di vendita non ne faceva menzione alcuna; né poteva ritenersi che il generico richiamo alle "pertinenze", non meglio precisate, bastasse per includere nella compravendita anche il posto auto;

-) di conseguenza, la domanda attorea andava qualificata non già come richiesta di condanna all'esecuzione di un contratto rimasto inadempito, ma come accertamento della *nullità parziale* del contratto di compravendita, nella parte in cui non aveva trasferito il posto auto, in violazione delle prescrizioni del ricordato articolo 41 *sexies* della legge 1150/42;

-) tuttavia il contratto di compravendita immobiliare stipulato tra Unicredit e Locat prevedeva che solo l'azione di garanzia per i vizi potesse essere esercitata direttamente dall'utilizzatore nei confronti del venditore; per contro le azioni "*di annullamento e risoluzione*" potevano essere esercitate solo dall'acquirente, e cioè la Locat.

5. La sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione dalla Immobiliare con ricorso fondato su tre motivi ed illustrato da memoria.

Ha resistito con controricorso la sola Unicredit.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Col primo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'articolo 360, n. 4, c.p.c., la violazione degli articoli 112 e 346 c.p.c..

Sostiene, al riguardo, una tesi così riassumibile:

-) in primo grado la Unicredit aveva eccepito il difetto di legittimazione attiva (sostanziale) della società attrice;

-) il Tribunale di Prato aveva implicitamente rigettato tale eccezione;

-) la Unicredit in appello non l'aveva riproposta.



Ne trae la conclusione che la Corte d'appello, affermando il difetto di legittimazione della immobiliare , avrebbe giudicato *ultra petita*.

1.1. Il motivo è infondato.

In primo grado il Tribunale rigettò la domanda della Immobiliare sul presupposto della *inesistenza della norma* sulla quale l'attrice aveva fondato la propria pretesa.

Il Tribunale, dunque, non esaminò la questione della legittimazione sostanziale della Immobiliare / in base ai patti contrattuali, la quale rimase assorbita.

Nessun giudicato interno, dunque, si era formato, e legittimamente la Corte d'appello poté rilevare *ex officio* la suddetta questione.

2. Col secondo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'articolo 360, n. 3, c.p.c., la violazione degli articoli 1339, 1374, 1419 c.c.; 41 *sexies* legge 1150/42. m

Sostiene la ricorrente che erroneamente la Corte d'appello l'ha ritenuta priva di legittimazione (sostanziale) per invocare la nullità del contratto di compravendita.

Deduce di non avere *mai formulato alcuna domanda di nullità*, ma solo una domanda di "*accertamento dell'avvenuta costituzione di un diritto reale d'uso a parcheggio*" in suo favore (così il ricorso, pagina 16).

Aggiunge che tale domanda era volta ad ottenere non una pronuncia di nullità del contratto, ma la sua integrazione secondo le previsioni di legge, ai sensi dell'articolo 1374 c.c..

Una nullità del contratto di compravendita, osserva la ricorrente, si sarebbe potuta invocare solo se quest'ultimo avesse contenuto un patto espresso in virtù del quale il venditore riservava a sé la proprietà o l'uso del posto auto; oppure se il costruttore avesse alienato a terzi il solo posto auto, separatamente dall'immobile.

Nel caso di specie, invece, il contratto di compravendita immobiliare non conteneva alcuna di queste clausole, ma semplicemente *taceva* sulla sorte



del posto auto: sicché, conclude la ricorrente, era inconcepibile una azione volta a far dichiarare la nullità di un patto mai stipulato.

2.1. Il motivo è infondato, perché muove da una erronea interpretazione della sentenza impugnata.

Va premesso che, in linea generale, "nullo" è il contratto di vendita immobiliare nel quale il venditore, *con clausola espressa*, riservi a sé la proprietà o l'uso del posto auto.

"Nullo", altresì, è il contratto di vendita immobiliare col quale il venditore alieni il solo posto auto, separatamente dalla proprietà dell'immobile.

Non può, invece, dirsi "nullo" il contratto di vendita immobiliare nel quale le parti, puramente e semplicemente, tacciano sulla sorte del posto auto.

In questo caso, infatti, il contratto *"deve ritenersi integrato ope legis con il riconoscimento del diritto dello spazio relativo"* al parcheggio (Sez. 2, Sentenza n. 5036 del 09/06/1987, Rv. 453637 - 01; conformi sono Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18796 del 10/09/2020, Rv. 659217 - 01, e Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5831 del 08/03/2017, Rv. 643173 - 01, secondo cui *"ove [nel contratto di vendita] manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo qualsiasi riferimento al riguardo"*, le aree di posteggio devono ritenersi trasferite all'acquirente.

2.2. Nel caso di specie tuttavia la Corte d'appello, nell'interpretare il contratto, ha ritenuto che questo avesse escluso *espressamente* il trasferimento del posteggio (cfr. la sentenza, p. 7: *"oggetto della compravendita è solo l'immobile"* (...); *"[il contratto] non ha trasferito la proprietà del posto auto"*). Questa interpretazione del contratto non è stata impugnata dalla società ricorrente. Si è dunque formato il giudicato sulla interpretazione del contratto secondo cui questo escludeva espressamente il trasferimento del posto auto. Viene, così, a cadere il fondamento del secondo motivo di ricorso: e cioè che la domanda attorea non poteva qualificarsi come "azione di nullità", perché il contratto non prevedeva alcun patto nullo.



Il contratto, invece, per come interpretato dalla Corte d'appello, conteneva effettivamente una pattuizione nulla, e di conseguenza non irragionevole fu la qualificazione della domanda attorea, da parte della Corte d'appello, come azione di nullità.

3. Col terzo motivo la società ricorrente lamenta, ai sensi dell'articolo 360, n. 4, c.p.c., la violazione degli articoli 1421 e 1423 c.c..

Sostiene che la Corte d'appello ha escluso la legittimazione ad agire della Immobiliare , sul presupposto che il contratto di compravendita immobiliare riservasse all'acquirente l'esercizio delle azioni di annullamento e risoluzione, negandole invece all'utilizzatore in *leasing*.

Ma - prosegue la ricorrente - per espressa ammissione della Corte d'appello quella esercitata dalla Immobiliare era un'azione di nullità, non di annullamento, e dunque era consentita all'utilizzatore.

Aggiunge che, anche ad ammettere che i patti intercorsi fra venditore e acquirente-concedente riservassero a quest'ultimo l'azione di nullità, tale clausola sarebbe stata nulla perché contraria all'ordine pubblico.

3.1. Il motivo è fondato.

I contratti vanno interpretati nel senso fatto proprio dalla connessione delle parole, ed una clausola la quale riservi all'acquirente-concedente le azioni di "annullamento e risoluzione" non può essere interpretata fino a ricomprendere le azioni di nullità.

Aggiungasi che, in ogni caso, la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, e l'accordo col quale il compratore e il venditore decidessero di escludere l'esercizio dell'azione dell'unità da parte di un terzo sarebbe comunque radicalmente nullo per più ragioni: sia perché costituirebbe una pattuizione *de iure tertii*, come tale sempre inefficace (salvo, ovviamente, che il terzo partecipi al contratto: tale circostanza tuttavia, nel caso di specie, non è stata riferita da alcuno dei litiganti, e l'esposizione dei fatti contenuta tanto nella sentenza, quanto nel ricorso e nel controricorso, non consente di stabilire se quello stipulato il 25.9.2001 fu il contratto di vendita, oppure



quello di *leasing*, o fu un atto complesso plurilaterale che produsse gli effetti tanto della vendita, quanto del *leasing*); sia perché una simile clausola contrasterebbe con l'ordine pubblico, dal momento che le ipotesi di nullità contrattuale sono dettate nell'interesse generale, e ridurre il potere di farle valere a determinati soggetti soltanto contrasterebbe con quel generale interesse.

3.2. La sentenza impugnata va dunque cassata con rinvio alla Corte d'appello di Firenze, la quale tornerà ad esaminare l'appello della Immobiliare applicando il seguente principio di diritto:

*"l'utilizzatore in leasing di un immobile è legittimato a proporre, nei confronti del venditore, l'azione di nullità del contratto di vendita, in tesi derivante dalla cessione di un appartamento separatamente dal posto-auto, ai sensi dell'art. 41 sexies della l. 17 agosto 1942 n. 1150"*.

4. Le spese del presente giudizio di legittimità saranno liquidate dal giudice del rinvio.

#### **Per questi motivi**

la Corte di cassazione:

- (-) rigetta il primo ed il secondo ricorso;
- (-) accoglie il terzo motivo ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 14 aprile 2021.

  
Il Presidente  
(Roberta Vivaldi)

  
Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi, 14 OTT 2021

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA