

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 2976 Anno 2019**

**Presidente: GIUSTI ALBERTO**

**Relatore: GIANNACCARI ROSSANA**

**Data pubblicazione: 31/01/2019**

**ORDINANZA**

sul ricorso 12276-2015 proposto da:

GNANI MARCO, FANTI GIOVANNA, CADEGGIANINI MARIA  
GABRIELLA, MINGHETTI LAURA, TURZI MARIA, CALI' TERESA,  
MORELLI ANNA EGLE, MELLACINA DESDEMO, TALE' PAOLO,  
ZAMBONI LUCETTA, BIONDI ASSUNTA, GNANI FABIO, TRENTINI  
RENATO, rappresentati e difesi dall'avvocato MARIO  
MARCUZ;

**- ricorrenti -**

2018

3391

**contro**  
ACER AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato  
in ROMA, PIAZZA AUGUSTO IMPERATORE 22, presso lo studio  
dell'avvocato GUIDO MARIA POTTINO, che lo rappresenta e  
difende unitamente agli avvocati MARCO NERI, VITO

M

FIOTI, DONATELLA BEZZI;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2212/2014 della CORTE D'APPELLO  
di BOLOGNA, depositata il 24/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 19/10/2018 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI.

Ap

## **FATTI DI CAUSA**

1. La Corte d'Appello di Bologna, con sentenza del 24.10.2014, confermava la sentenza del Tribunale di Bologna del 14.3.2013, con la quale veniva rigettata la domanda di nullità proposta da Biondi Assunta ed altri, oggi ricorrenti per cassazione, relativa ai contratti di locazione stipulati con l'ACER ( Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna), aventi ad oggetto dei locali destinati ad autorimesse, privi delle caratteristiche catastali e tecniche per tale destinazione.

1.1. La corte territoriale non ravvisava i presupposti per qualificare i locali come pertinenze delle abitazioni, prima assegnate ai ricorrenti e successivamente dai medesimi riscattate, per l'assenza dell'elemento oggettivo e soggettivo di destinazione dei beni al servizio degli appartamenti. Osservava il giudice d'appello che detti locali erano stati oggetto di contratti di locazione autonomi e distinti rispetto agli atti di assegnazione degli alloggi, di cui gli attori erano diventati proprietari; inoltre, la volontà dell'IACP di considerare le autorimesse beni del tutti autonomi rispetto agli alloggi emergeva dal contenuto della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'IACP dell'1.12.1993.

La corte territoriale escludeva, altresì, il vizio di nullità dei contratti per impossibilità dell'oggetto e per violazione di norme imperative, in relazione alla mancanza delle caratteristiche tecniche previste per la destinazione come "autorimesse", dal momento che i conduttori le utilizzavano a tale scopo sin dagli anni '60.

2. Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso Biondi Assunta ed i ricorrenti indicati in epigrafe sulla base di quattro motivi.

3. Ha resistito con controricorso l'Azienda Casa Emilia Romagna.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso, allegando la violazione dell'art.818 c.p.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. ed il vizio di motivazione, ai sensi dell'art.360

n.5 c.p.c., i ricorrenti si dolgono dell'esclusione del vincolo di pertinenzialità dei locali, concessi in locazione come autorimesse per contrarietà all'interesse pubblico perseguito dall'IACP nel fornire l'alloggio a soggetti bisognosi. La corte territoriale avrebbe, inoltre, erroneamente escluso il vincolo di pertinenzialità, omettendo di considerare che dette autorimesse erano state sempre locate ai medesimi conduttori degli appartamenti, anche dopo che essi erano divenuti proprietari riscattando gli alloggi. Considerato, peraltro, che detti locali difettavano delle caratteristiche tecniche previste per le autorimesse, avendo la ~~destinazione~~ <sup>destinazione</sup> ~~destinata~~ ad uso cantina, *a fortiori*, avrebbero dovuto essere qualificate come pertinenze degli alloggi.

2. Con il secondo motivo di ricorso, deducendo la violazione dell'art.1418 c.c. per contrarietà del contratto a norme imperative, si ripropone la questione relativa alla carenza delle caratteristiche tecniche dei locali per essere locati con la destinazione di autorimesse. Il contratto sarebbe, pertanto, nullo per mancanza di causa, poiché, non potendo detti locali essere scorporati dalle unità abitative, mancherebbe l'oggetto della controprestazione, requisito essenziale nei contratti a prestazioni corrispettive. Ulteriore vizio di nullità riguarderebbe l'impossibilità dell'oggetto della prestazione, poiché *ab origine* detti locali non avevano la destinazione d'uso ad autorimesse.

3. I motivi, da esaminare congiuntamente per la loro connessione, in quanto attinenti a profili di nullità del contratto, non sono fondati.

4. Ai sensi dell'art. 818 comma 1 c.c., gli atti e i rapporti giuridici che hanno ad oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto; il secondo comma dell'art.818 c.p.c. prevede che le pertinenze possano formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

4.1. Gli accessori pertinenziali di un bene immobile devono, pertanto, ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, salvo un'espressa volontà contraria per escluderli (Cassazione civile, sez. II, 15/11/2016, n. 23237).

4.2 Allo stesso modo, anche la locazione immobiliare, ove non diversamente convenuto, include le pertinenze, salvo diversa ed esplicita disposizione.

4.3. La destinazione a pertinenza d'una cosa, considerata accessoria rispetto ad altra considerata principale, può derivare o dalla destinazione oggettiva e funzionale dell'una a servizio dell'altra o dalla destinazione operata dal proprietario di quest'ultima; la specifica esclusione del rapporto pertinenziale tra due porzioni immobiliari ad opera dell'originario proprietario d'entrambe non consente d'affermare la sussistenza del vincolo pertinenziale pur ove possa apparire ragionevole l'utilità di quella accessoria rispetto alla principale (Cassazione civile, sez. II, 02/08/2011, n. 16914 ; Cass. 3 novembre 2000 n. 14350.)

4.4. Nella specie, la corte territoriale ha escluso il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa, con caratteristiche costruttive e destinazione catastale di cantina, per assenza del requisito soggettivo, poichè, pur appartenendo i beni allo stesso proprietario, avevano formato oggetto di contratti di locazione autonomi rispetto agli alloggi anche dopo l'acquisto della proprietà delle unità abitative da parte degli assegnatari.

4.5 La separazione delle autorimesse dagli alloggi era stata manifestata dall'IACP con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'1.12.1993, con cui era stata esclusa la destinazione dei locali al servizio delle abitazioni oggetto di assegnazione da parte dell'ente.

4.6. A nulla rileva la circostanza che l'interesse pubblico dell'IACP ( poi ACER) fosse finalizzato a fornire alloggio a soggetti bisognosi, essendo ben distinta l'esigenza dell'alloggio per i soggetti bisognosi dal ricovero delle autovetture, finalità che, evidentemente, non rientra negli scopi istituzionali dell'ente.

Come affermato da questa Corte, i rapporti locativi stabiliti dagli Iacp con riguardo a locali con destinazione non abitativa sfuggono alla speciale disciplina dettata dalla l. n. 513 del 1977 in tema di canoni minimi di edilizia residenziale pubblica ed i predetti Istituti possono stipulare corrispettivi di godimento di

locali che non soddisfano le primarie esigenze abitative dei meno abbienti. Pertanto, nel caso in cui agli assegnatari di alloggi popolari sia concessa dallo IACP, con distinto contratto, la disponibilità di un'autorimessa, è legittima la richiesta da parte dell'Istituto stesso di un autonomo canone per la detenzione di quel locale (Cassazione civile, sez. I, 27/01/1998, n. 766).

4.7. Rientrava, pertanto, nell'autonomia contrattuale delle parti l'individuazione dell'entità dell'oggetto del contratto di locazione e l'inclusione o meno, oltre all'abitazione, anche degli altri accessori, dipendenze o pertinenze (Cassazione civile, sez. III, 05/08/2002, n. 11699).

5. La corte territoriale ha ritenuto non sussistente nemmeno il vizio di nullità per contrarietà a norme imperative, per mancanza delle caratteristiche tecniche o catastali dei locali per essere destinati ad autorimesse.

5.1. Come correttamente evidenziato dalla corte territoriale, i conduttori utilizzarono i locali come autorimesse sin dagli anni '60, dopo averli visionati e trovati idonei allo scopo, il che esclude che possa ipotizzarsi la nullità anche sotto il profilo dell'impossibilità dell'oggetto.

5.2. Il giudice d'appello ha fatto corretta applicazione del principio consolidato affermato da questa Corte, al quale si intende dare continuità, secondo cui il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili, ovvero alla abitabilità dei medesimi, non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nella ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato definitivamente negato al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto (Cass. 21 dicembre 2004 n. 23695, nonché Cass. 12 settembre 2000 n. 12030; Cass. 16 settembre 1996 n. 8285).

5.3. Nella specie, non va certamente ravvisata la nullità dei contratti per impossibilità dell'oggetto, in quanto l'eventuale vizio non attinge il momento

genetico del contratto, alla luce del concreto utilizzo del bene secondo la destinazione prevista nel contratto di locazione; l'impossibilità sopravvenuta della prestazione poteva al più dare luogo alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1463 c.c., non espressamente dedotta in giudizio.

6. Con il terzo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art 360n.3 c.p.c in relazione alla carenza di motivazione.

6.1. Il motivo è inammissibile in quanto omette di indicare la norma di legge che si assume violata, requisito essenziale del ricorso per cassazione.

7. Con il quarto motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art.2033 c.c., in relazione all'art. 360 n.3 c.p.c., per avere la corte territoriale erroneamente negato la restituzione del prezzo nonostante l'inidoneità dei locali ad essere utilizzati come autorimesse e nonostante l'atto introduttivo contenesse implicitamente una domanda di accertamento implicito dell'inadempimento del venditore.

7.1. Il motivo è inammissibile.

7.2. La corte territoriale, affermando che non sussisteva la nullità dei contratti di locazione, ha rigettato la richiesta di restituzione delle somme pagate.

7.3. L'azione di ripetizione di indebito, contrariamente a quanto affermato dai ricorrenti, non può fondarsi sull'inadempimento contrattuale, ma è conseguenza dell'accoglimento dell'azione di nullità, che è stata rigettata; l'azione di risoluzione, che dà luogo alla restituzione della prestazione, secondo quanto accertato dal giudice d'appello, non è stata dedotta nel giudizio di merito e detta statuizione non è stata espressamente impugnata.

8. Il ricorso va, pertanto, rigettato.

9. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo,

10. Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti

dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna ~~il~~ ~~ricorrente~~ alle spese di lite che liquida in € 4200,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15%, iva e cap come per legge.

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione in data 19 ottobre 2018.

Il Presidente

*Alberto Costa*

*Simona Cicardello*  
Dott.ssa Simona Cicardello

14  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale