



R E P U B B L I C A I T A L I A N A
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Illustrissimi Signori Magistrati:

dott. Raffaele Frasca - Presidente

dott. Francesco Maria Cirillo - Consigliere

dott. Roberto Simone - Consigliere

dott. Marco Rossetti - Consigliere rel. ed est.

dott. Luigi La Battaglia - Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto: regione Sicilia -
Consorti di sviluppo industriale
- stipula di contratti di locazione
- liceità.

O R D I N A N Z A

sul ricorso n. 31999/21 proposto da:

-) **Barbara**, domiciliata *ex lege* all'indirizzo PEC del proprio
difensore; difesa dall'avv. ;

- *ricorrente* -

contro

-) **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di
Caltanissetta in liquidazione - Gestione Separata IRSAP;**

- *intimato* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Caltanissetta 24 giugno 2021 n.
257;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 febbraio
2025 dal Consigliere relatore dott. Marco Rossetti;

FATTI DI CAUSA

1. Il 20.12.2010 il Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale della Provincia
di Caltanissetta concesse in locazione a Salvatore un immobile di
proprietà consortile.

2. Due anni dopo Salvatore convenne dinanzi al Tribunale di
Caltanissetta il Commissario Liquidatore del Consorzio (che nel frattempo era
stato soppresso dalla l. reg. Sicilia 12.1.2012 n. 8) formulando due domande.







5. La sentenza d'appello è stata impugnata per Cassazione da Barbara
quale erede di Salvatore con ricorso fondato su due
motivi.

Il Consorzio è rimasto intimato.

La ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo la ricorrente lamenta la violazione degli artt. 3 e 4 della
l. reg. Sicilia 1/84.

Espone che l'art. 3 della suddetta legge stabilisce: *"i consorzi mirano a favorire l'insediamento di piccole e medie imprese nelle aree attrezzate (...). Per il conseguimento di tale scopo i consorzi provvedono a: (...) c) progettare, eseguire e gestire le opere infrastrutturali, i servizi sociali e tecnologici, i rustici industriali da cedere anche in locazione finanziaria alle imprese e tutte le altre opere di interesse generale al servizio dell'industria, ovvero atte a favorirne la localizzazione"*.

Sostiene la ricorrente che tale previsione deve interpretarsi nel senso che i Consorzi hanno la facoltà o di vendere i propri immobili, o di concederli in *leasing*, ma non quella di concederli in locazione.

1.1. Il motivo è inammissibile ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c..

La questione di diritto oggi in discussione è stata infatti già decisa da questa Corte in fattispecie identica (Sez. 3, Ordinanza n. 7433 del 23.3.2017).

Con la suddetta ordinanza questa Corte ha stabilito che gli artt. 3 e 4 l. reg. Sicilia 1/84 non consentono *"di ricavarne un implicito divieto di cessione in locazione ordinaria degli immobili di proprietà dei consorzi"*.

Se anche [la legge] possa ritenersi indicare quale ordinaria finalità dei consorzi quella di cedere alle imprese la proprietà delle infrastrutture industriali realizzate, ciò di per sé non implica (...) alcun obbligo in tal senso, e quindi non è sufficiente a ritenere che vieti la loro cessione in locazione ordinaria.

In ogni caso, laddove un contratto di locazione ordinaria dei beni del consorzio sia comunque di fatto stipulato in concreto - ed anche laddove si potesse





eventualmente ritenere che con tale modalità di gestione non siano in concreto adeguatamente perseguiti gli ordinari fini istituzionali del consorzio - ciò non comporterebbe necessariamente la nullità del contratto, in mancanza della diretta violazione di una norma imperativa, ai sensi dell'art. 1418 c.c.".

Poiché questi principi, già stabiliti da questa Corte, non vengono confutati dalla parte ricorrente, ricorre l'ipotesi di inammissibilità di cui all'art. 360-*bis* n. 1 c.p.c.

1.3. Reputa doveroso il Collegio aggiungere che, anche se non fosse sussistita la già rilevata causa di inammissibilità, questa Corte avrebbe dovuto addirittura cassare la sentenza impugnata senza rinvio, perché il processo non poteva essere iniziato, in quanto avente ad oggetto una pretesa *giuridicamente impossibile*.

L'originario attore, infatti, con l'atto introduttivo del giudizio di primo grado non si limitò a chiedere l'accertamento della nullità del contratto di locazione. Chiese anche che, dichiarata la nullità di questo, il Consorzio fosse *"condannato a stipulare un contratto di leasing"*.

Questa domanda era giuridicamente impossibile: sia perché aveva ad oggetto la condanna ad un *facere* della p.a.; sia perché non è possibile la conversione del contratto nullo al di fuori delle ipotesi di legge; sia perché l'accoglimento di essa avrebbe significato scavalcare la *procedimentalizzazione* delle assegnazioni degli immobili consortili.

Per mera completezza si rileva, altresì, che, riguardo al capo di domanda concernente la pretesa nullità, in quanto esso risultava basato su una pretesa previsione di nullità per violazione di norma ipoteticamente imperativa, si sarebbe posta la questione che la norma regionale – se intesa come avrebbe voluto parte ricorrente – sarebbe incorsa in una palese illegittimità costituzionale, dato che le regioni non possono legiferare in materia di diritto privato.





2. Col secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 5 l. reg. Sicilia n. 33/96; dell'art. 1419 c.c. e degli artt. 112 e 115 c.p.c..

Nella illustrazione del motivo sono contenute due censure.

2.1. Con una prima censura la ricorrente sostiene che:

-) il canone di locazione dovuto dai conduttori di immobili consortili va determinato ai sensi dell'art. 5 l. reg. Sicilia n. 33/96, che prevede una decurtazione del 50% del canone a favore degli artigiani;

-) la legge non richiede, invece, che il conduttore sia anche beneficiario dei finanziamenti previsti dalla l. 488/92;

-) perciò la Corte territoriale aveva violato l'art. 5 l. cit., sostenendo che la dimidiazione del canone potesse concedersi solo alle imprese beneficiarie dei suddetti finanziamenti.

2.2. Tale censura è infondata.

La Corte d'appello ha rigettato il motivo di gravame sul presupposto che Salvatore non aveva tempestivamente provato la sua qualità di artigiano (p. 18). Le ulteriori deduzioni sono svolte *ad abundantiam*, e non sono decisive ai fini dell'esito finale del giudizio.

2.3. Con una seconda censura la ricorrente deduce che il Consorzio non aveva mai contestato che Salvatore fosse un artigiano, e di conseguenza il giudice non avrebbe potuto rilevare *ex officio* la mancanza di prova di tale qualità.

2.4. La censura è inammissibile per più ragioni.

2.5. In primo luogo è inammissibile perché, violando l'onere imposto a pena di inammissibilità dall'art. 366, n. 6, c.p.c., non illustra i termini in cui il Consorzio si difese nel primo grado di giudizio sul punto qui in contestazione. In secondo luogo è inammissibile perché non si correla alla motivazione della sentenza impugnata.





La Corte d'appello ha ritenuto (p. 20, primo capoverso) che *"nell'ambito delle difese di primo grado è stata svolta una specifica eccezione relativa alla mancanza di prova da parte del dei presupposti di cui all'art. 5 l. 33/96"*.

Giusta o sbagliata che fosse, tale statuizione si sarebbe dovuta impugnare con una censura *ad hoc*, contestando l'affermazione per cui il Consorzio in primo grado *"svolse una specifica eccezione"*.

Non questo, però, la ricorrente ha dedotto col suo secondo motivo: incurante di quella motivazione, la ricorrente ha continuato a sostenere che la Corte territoriale avrebbe rilevato *ex officio* un'eccezione non sollevata da alcuno.

3. Non è luogo a provvedere sulle spese, per *indefensio* del Consorzio.

P.q.m.

(-) rigetta il ricorso;

(-) ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 18 febbraio 2025.

Il Presidente
(*Raffaele Frasca*)

