

9523/10



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Locazione
per uso
diverso da
abitazione,
prelazione,
riscatto del
locatario

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VINCENZO CARBONE - Primo Presidente - R.G.N. 12120/2005
Dott. ANTONINO ELEFANTE - Presidente di Sezione - Cron. 9523
Dott. ANTONIO MERONE - Consigliere - Rep. 3465
Dott. UMBERTO GOLDONI - Consigliere - Ud. 02/02/2010
Dott. SALVATORE SALVAGO - Consigliere - PU
Dott. FABRIZIO FORTE - Consigliere -
Dott. LUIGI MACIOCE - Consigliere -
Dott. SAVERIO TOFFOLI - Consigliere -
Dott. ANGELO SPIRITO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 12120-2005 proposto da:

IMPRESA EDILE MAZZETTO IVANO, in persona del titolare
pro-tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE
BRUNO BUOZZI 99, presso lo studio dell'avvocato DE
MATTEIS ELISABETTA, rappresentata e difesa dall'avvocato
SUPPIEJ GIUSEPPE, per delega a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

2010

76

COMINOTTO RENATO (CMNRNT35L27L736S), BIANCHI JOLANDA,
elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZALE CLODIO 18,
presso lo studio dell'avvocato PETRILLO MARCIANO, che li
rappresenta e difende unitamente all'avvocato JEVOLELLA
ROSALIA, per delega a margine del controricorso;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 193/2005 della CORTE D'APPELLO di
VENEZIA, depositata il 01/02/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 02/02/2010 dal Consigliere Dott. ANGELO
SPIRITO;

udito l'Avvocato Giulio RAGAZZONI per delega
dell'avvocato Marciano Petrillo;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott.
DOMENICO IANNELLI, che ha concluso per il rigetto del
ricorso.

A handwritten signature, possibly of the judge or clerk, located at the bottom right of the page. It consists of a stylized, cursive letter 'A' or similar character.



I. - Il processo.

Il Mazzetto propose domanda di riscatto, quale locatario, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978, dell'immobile da lui condotto in locazione come ufficio e deposito della propria impresa edile, che i proprietari (tali eredi Bortoluzzi) avevano venduto al Caminotto. Quest'ultimo, costituitosi, eccepì la decadenza dal diritto di riscatto per non essere stato esercitato anche nei confronti di sua moglie (Jolanda Bianchi) con la quale era in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto.

Integrato il contraddittorio nei confronti della Bianchi, il Tribunale di Venezia, accogliendo l'eccezione del convenuto, respinse la domanda di riscatto.

La sentenza è stata confermata dalla Corte d'appello di Venezia, la quale ha ritenuto: che il tempestivo esercizio del riscatto nei confronti di uno dei coniugi non ha nei confronti dell'altro efficacia interruttiva del termine semestrale di decadenza stabilito dal summenzionato art. 39; che non ha rilievo l'integrazione del contraddittorio nei confronti del coniuge del convenuto, riguardando tale integrazione l'aspetto processuale del litisconsorzio necessario e non la decadenza dal diritto di riscatto.

L'Impresa edile Ivano Mazzetto, in persona del titolare Ivano Mazzetto ha proposto ricorso per cassazione a mezzo di un unico



motivo. Hanno risposto con controricorso il Caminotto e la Bianchi.

La terza sezione civile della Corte, investita della causa, ha reso ordinanza di rimessione degli atti al Primo Presidente, ritenendo sussistere sul tema un contrasto giurisprudenziale o, comunque, una questione di massima di particolare importanza.

La causa è stata, dunque, rimessa al giudizio di queste sezioni unite.

II. - La questione.

Nella vicenda in trattazione è indiscusso che il diritto di riscatto previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 debba essere esercitato non solo nei confronti dell'acquirente dell'immobile, ma anche del coniuge in comunione legale dei beni, nel termine decadenziale di sei mesi dalla trascrizione dell'atto; così come è indiscusso che l'esercizio stesso possa avvenire anche direttamente in via giudiziaria e che, in questo caso, tra i coniugi esiste il litisconsorzio necessario. Piuttosto, si chiede alle sezioni unite di stabilire se, una volta esercitato tempestivamente il riscatto in via giudiziaria nei confronti del solo acquirente, l'integrazione del contraddittorio nei confronti del coniuge in comunione dei beni valga a sanare la decadenza in cui sia eventualmente incorso il riscattante rispetto a quest'ultimo.



A sostegno della soluzione positiva il ricorrente sostiene che la proposizione tempestiva della domanda nei confronti dell'acquirente costituisce, ai sensi dell'art. 2966 c.c., una causa d'impedimento della decadenza; dunque, "la costituzione in giudizio del litisconsorte necessario ... ha sanato il vizio processuale con effetti retroattivi al momento della proposizione della domanda giudiziale avvenuta con il deposito del ricorso ...".

Dal canto suo, l'ordinanza di rimessione individua due indirizzi giurisprudenziali:

- uno, che può definirsi di carattere sostanziale, con il quale s'afferma che: nel giudizio di riscatto, l'omessa citazione del coniuge non contraente (comproprietario ex lege e litisconsorte necessario) non determina l'inammissibilità dell'azione, bensì impone l'integrazione del contraddittorio; l'avvenuta integrazione, tuttavia, non è idonea a sanare la decadenza sopravvenuta per il decorso del termine fissato dall'art. 39, senza che il conduttore abbia esercitato il riscatto nei confronti del coniuge dell'acquirente in regime di comunione legale dei beni; dunque, l'integrazione del contraddittorio ha effetti di carattere processuale e non sostanziale (indirizzo, questo, sviluppatosi sia in relazione al riscatto di immobili urbani, ex art. 39 citato, sia agri-



coli, per il quale cfr. Cass. 7271/2008 - 6879/2008 - 5340/1998);

- un altro, sviluppatosi in ambito processuale e precisamente in tema di integrazione del contraddittorio, in ragione del quale la tempestiva notifica dell'atto nei confronti di uno dei litisconsorti è idonea ad impedire la decadenza anche nei confronti degli altri, ai quali l'atto sia stato notificato tardivamente, valendo quest'ultima notificazione come atto integrativo del contraddittorio, ai sensi dell'art. 331 c.p.c. (sul punto sono richiamate Cass. 19963/2005, quanto alla decadenza di cui agli artt. 325 e 326 c.p.c.; nonché Cass. 4488/2002, quanto alla tempestiva riassunzione del processo nei confronti di uno solo dei litisconsorti, con effetti conservativi estesi agli altri soggetti necessari).

Rilevati questi indirizzi, l'ordinanza di rimessione (dato atto che il diritto di riscatto può essere esercitato sia in via extragiudiziale, sia in via giudiziale) si interroga intorno alla possibilità di applicare il secondo indirizzo ("la normativa processuale") nel caso in cui il diritto sia esercitato in via giudiziale.

Per dare risposta al quesito come sopra delineato, occorre, dunque, chiedersi, innanzitutto, se nella fattispecie in esame esista litisconsorzio necessario tra i coniugi in comunione legale dei beni ed, in caso positivo, valutare poi se l'integrazione



del contraddittorio nei confronti di quello che non ha partecipato all'atto d'acquisto comporti anche l'effetto sostanziale di sanare le decadenze eventualmente intervenute.

III. - I precedenti.

Volendo indagare in maniera più profonda la giurisprudenza sul tema, notiamo che essa s'è per la maggior parte interessata dell'esistenza del litisconsorzio necessario tra coniugi (il contraente ed il non contraente), con la conseguente necessità che il riscatto venga esercitato nei confronti di entrambi. Soluzione, come s'è visto, ormai non più in discussione.

I precedenti che, invece, specificamente trattano degli effetti dell'integrazione del contraddittorio sono quelli menzionati nell'ordinanza di rimessione.

Il più recente (Cass. n. 7271/2008) si limita ad enunciare il principio secondo cui l'integrazione del contraddittorio vale ad impedire la declaratoria d'inammissibilità dell'azione di riscatto, ma non a sanare la "decadenza sostanziale" sopravvenuta a causa del decorso del termine dell'art. 39 della legge n. 392 del 1978. A corredo non esiste una approfondita argomentazione, piuttosto la decisione appare come mero vaglio di correttezza della sentenza d'appello.

L'altro precedente (Cass. n. 6879/2008), nell'affermare la necessità dell'integrazione del contraddittorio ai soli fini dell'ammissibilità dell'azione di riscatto, senza alcuna in-



fluenza sul termine di decadenza spirato, si limita ad adeguarsi a Cass. n. 5340/1998.

Quest'ultima, a dispetto della massima che ne è stata estratta, discute di tutt'altra questione: il ricorrente sosteneva, infatti, che la decadenza di cui all'art. 39 era stata interrotta, nei confronti del coniuge non chiamato in giudizio, dall'azione proposta nei confronti dell'altro coniuge, ed il termine decadenziale era nuovamente decorso dal momento dell'integrazione del contraddittorio. La sentenza, rispetto a tale profilo critico, si limita a ribadire l'inapplicabilità alla decadenza delle norme dettate per la prescrizione (art. 2964 c.c.), con la conseguenza che la decadenza è impedita unicamente dal compimento dell'atto (nella specie la dichiarazione di riscatto) nel termine legale, mentre la domanda di riscatto avanzata tempestivamente nei confronti di uno dei comproprietari non interrompe la decadenza nei confronti dell'altro. Nessuna specifica argomentazione è sviluppata intorno al tema che qui ci interessa.

In conclusione, al di là di quanto finora pronunziato e massimo, occorre adesso adeguatamente approfondire la questione.

IV. - Il litisconsorzio tra i coniugi in comunione dei beni.

Per affermare l'esistenza del litisconsorzio necessario tra i coniugi in questa fattispecie basta richiamare gli ultimi arresti ai quali sono pervenute in materia queste sezioni unite ed, in particolare le sentenze n. 17952/2007 e n. 9660/2009.



Con la prima se ne affermata l'esistenza nell'azione dell'art. 2932 c.c. promossa dal promissario acquirente (per l'adempimento in forma specifica o per i danni da inadempimento contrattuale) nei confronti del promittente venditore che, coniugato in regime di comunione dei beni, abbia stipulato il preliminare senza il consenso dell'altro coniuge (la sentenza ne fa discendere che, qualora non sia stato integrato il contraddittorio nei suoi confronti, il processo svoltosi è da ritenersi nullo e deve essere nuovamente celebrato a contraddittorio integro).

La seconda ha affermato che nel caso di azione revocatoria, esperita dal fallimento di una società cooperativa edilizia nei confronti del socio cui era stato assegnato un immobile, non sussiste litisconsorzio necessario del coniuge (non chiamato in causa) dell'assegnatario, con questi a quel momento in regime di comunione legale dei beni e non partecipante all'atto di acquisizione del bene (a tal fine considerato, "al pari di una compravendita, un contratto ad effetti reali").

Per giungere a questa conclusione la sentenza ha constatato che dal combinato disposto degli artt. 180 e 184 cod. civ. non deriva che entrambi i coniugi debbano essere convenuti in giudizio, quando l'atto eccedente la ordinaria amministrazione è costituito da un negozio di alienazione di un bene immobile, che sia stato stipulato da uno soltanto dei coniugi, e ciò in virtù del meccanismo (mutuato dal Corte cost. n. 311 del 1988) per il qua-



le (ex art. 184 cod. civ.) per il quale l'atto non è del tutto inefficace (come se fosse posto in essere da un alienante non legittimato), bensì, in quanto fondante un acquisto a *domino*, affetto, soltanto da vizio del consenso (causa la mancata partecipazione dell'altro coniuge) e quindi annullabile. Dunque, avendo modo di ritenere che non necessariamente e non sempre sussiste litisconsorzio necessario tra i coniugi quando l'atto sia stato compiuto da uno soltanto di essi le sezioni unite considerano che, mancando una espressa previsione di legge, occorre stabilire quale sia l'oggetto del giudizio. Nel senso che, stante una potenziale non coincidenza di piani tra la posizione di destinatario degli effetti giuridici acquisitivi o dispositivi e la qualità di parte del fenomeno negoziale, si deve valutare se la decisione richiesta in giudizio dal terzo incida direttamente sull'atto oppure sul rapporto. In altri termini, occorre distinguere (e ciò in virtù della configurazione del contratto con effetti reali ex art. 1376 cod. civ.), tra il piano relativo alla formazione dell'atto e quello relativo al rapporto, di cui l'atto è fonte, ovvero sotto il profilo che l'esistenza o meno dei requisiti di validità e delle condizioni e limiti di efficacia sono questioni che riguardano l'atto e la domanda rivolta al giudice non può essere che una pronuncia di invalidità o di inefficacia dell'atto, anche se poi una decisione di questo tipo finisce per incidere sul rapporto.



Ne deriva la conseguenza che tutte le volte in cui oggetto del giudizio è l'atto, i soggetti legittimati a partecipare al giudizio vanno individuati in base al contenuto dell'atto stesso, e, quindi, nei soggetti che hanno partecipato alla conclusione del contratto; sicché, qualora uno dei coniugi, in regime di comunione legale dei beni, abbia da solo acquistato o venduto un bene immobile da ritenersi oggetto della comunione, il coniuge rimasto estraneo alla formazione dell'atto si deve ritenere litisconsorte necessario nelle controversie in cui si chiedi al giudice una decisione che incida direttamente ed immediatamente sul diritto, mentre non può ritenersi tale in quelle controversie in cui si chiedi una decisione che incida direttamente ed immediatamente sulla validità del contratto.

Ebbene, con questa sentenza le Sezioni Unite, nello spostare l'approccio di indagine dalla struttura e/o natura della comunione legale (come può essere quello che viene a configurarla come proprietà solidale) alle conseguenze derivanti dall'accoglimento della domanda in concreto proposta davanti al giudice (nel suo diverso manifestarsi: formale, sul piano del contratto, o sostanziale, su quello degli effetti sul rapporto dei coniugi sul bene), affermano, relativamente al problema della sussistenza del litisconsorzio necessario tra i coniugi, una regola di giudizio che in modo pragmatico (cioè prima ancora dell'analisi sulla natura della comunione legale coniugale, pe-



raltro ancora molto discussa in dottrina) risulta generalmente attuale per ogni processo che interessi il patrimonio comune dei coniugi.

Venendo alla fattispecie in esame è, allora, indiscutibile che in essa si controverte non della validità dell'atto, bensì del diritto sul bene, posto che l'esercizio del diritto di riscatto (sia esso quello previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978, sia quello di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 in materia agraria) tende alla sostituzione (con effetto *ex tunc*) del titolare del diritto stesso nella medesima posizione che l'acquirente ha nel negozio concluso (attraverso una pronunzia di mero accertamento del già avvenuto trasferimento: in questi sensi, cfr. Cass. nn. 28907/2008, 2402/2008, 17433/2006, 19132/2005). Controversia che, dunque, comporta il litisconsorzio necessario tra il coniuge che ha partecipato alla stipula dell'atto d'acquisto e quello in comunione dei beni che non v'ha partecipato, ma che ha ugualmente beneficiato dell'acquisto in comunione (risulta in tal senso confermato il principio enunciato dalla risalente Cass. sez. un. 5895/1997 - poi contraddetta da alcune successive pronunzie - secondo cui l'acquisto, da parte di uno dei coniugi in regime di comunione legale, di un bene successivamente oggetto di una azione di riscatto da parte di un terzo, deve ritenersi *ipso iure* esteso, con efficacia *ex tunc*, anche all'altro coniuge, con conseguente determinazione di



una situazione di titolarità, rispetto alla cosa, dal carattere unitario ed inscindibile, sulla quale andrà, per l'effetto, ad incidere l'esercizio del riscatto, così che la relativa domanda giudiziale non potrà dirsi legittimamente proposta se non nei confronti di entrambi i coniugi, secondo i principi propri del litisconsorzio necessario, senza che a tanto osti la natura meramente dichiarativa dell'azione di riscatto, astrattamente non incompatibile con l'istituto di cui all'art. 102 c.p.c., implicando il rapporto dedotto in giudizio una situazione sostanziale di tipo plurisoggettivo tanto sul piano genetico quanto su quello funzionale, il cui accertamento, la cui modificazione e la cui estinzione non possono operare che nei confronti di tutti i soggetti che ne partecipano).

E' bene dire sin da ora - ma lo si vedrà meglio in seguito - che i termini della questione non cambiano se il bene risulta acquistato da più persone che non siano in rapporto di coniugio.

V. - L'effetto dell'integrazione del contraddittorio.

Riconosciuta l'esistenza del litisconsorzio necessario tra i coniugi, occorre ora verificare gli effetti dell'integrazione del contraddittorio compiuta dal riscattante nei confronti del coniuge (in comunione legale dei beni) che non ha partecipato all'atto d'acquisto. Fermo restando, ovviamente, che qui si discute del caso in cui il riscatto sia stato esercitato in via giudiziale (possibilità ammessa da pacifica giurisprudenza) e



che l'atto introduttivo del giudizio sia stato indirizzato tempestivamente (rispetto al suddetto termine) nei confronti del coniuge che ha partecipato all'atto d'acquisto del bene.

Occorre, però, fare un'altra premessa: come s'è accennato alla fine del precedente paragrafo, il discorso giunge alle medesime conclusioni sia che all'atto d'acquisto abbia partecipato uno solo dei coniugi in comunione, sia che vi abbiano partecipato entrambi. Nell'uno o nell'altro caso, infatti, il bene (del quale poi è chiesto il riscatto) cade in proprietà comune (o per acquisto diretto da parte di loro due o per effetto dell'art. 177 lett. "a" c.c.); sicché, una volta ammesso che il diritto di riscatto possa essere esercitato direttamente in via giudiziaria e che esista litisconsorzio necessario tra i coniugi, gli effetti dell'integrazione del contraddittorio (sulla decadenza nella quale sia eventualmente incorso il riscattante rispetto ad uno dei due) sono gli stessi per l'una o per l'altra ipotesi prospettata.

Ma, volendo ragionare in termini ancora più generali, si può dire che la questione si può porre in qualsiasi caso in cui l'acquisto del bene sia avvenuto ad opera di più persone (siano o meno coniugi) ed alcune solo di queste siano state tempestivamente chiamate in giudizio per il riscatto, mentre nei confronti delle altre venga integrato il contraddittorio quando ormai il termine dell'art. 39 sia ormai spirato. Infatti, il litisconsor-



zio riscontrato in precedenza rispetto ai coniugi in comunione dei beni o che abbiano entrambi partecipato all'acquisto deve essere riscontrato rispetto a qualsiasi comproprietario del bene oggetto dell'azione di riscatto.

Ciò premesso, sappiamo che quando vi è litisconsorzio necessario tra più parti esse devono essere convenute nello stesso processo e, se questo è promosso contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l'integrazione del contraddittorio (art. 102 c.p.c.).

Sappiamo anche che, rispetto alla domanda rivolta nei confronti di uno solo dei contraddittori necessari, la giurisprudenza (con l'ampio consenso della dottrina) ragiona in termini di atto nullo, al quale consegue la nullità del procedimento e di tutti gli atti che ne sono derivati (comprese le sentenze, che si dicono *inutiliter datae*). Tra le varie in tal senso, cfr. Cass. n. 972/2009, la quale spiega che, ove non venga eseguita (né prima né dopo la scadenza del termine perentorio assegnato) l'integrazione del contraddittorio disposta dal giudice nei confronti di un creditore intervenuto nel giudizio di opposizione agli atti esecutivi non munito di titolo esecutivo, non si produce la sanatoria della nullità dell'atto introduttivo del giudizio ed il giudice è tenuto a dichiarare d'ufficio la mancanza di tale sanatoria, non potendo, in assenza delle parti necessarie, giudicare del merito della domanda.



Tuttavia, non si tratta di una nullità assoluta, in quanto la medesima disposizione, come s'è visto, ne consente la sanatoria mediante il meccanismo dell'integrazione del contraddittorio. Integrazione che, si badi, può avvenire sia per la spontanea costituzione della parte necessaria mancante, sia per adempimento dell'ordine del giudice, sia per spontanea iniziativa della parte. La dottrina è in proposito attenta a chiarire che il litisconsorzio necessario non è altro che una forma di legittimazione congiuntiva (quale corollario della disposizione di cui all'art. 101 c.p.c.) e la norma in esame, laddove consente la possibilità di integrare il giudizio, è diretta a temperare il rigore della sanzione di nullità che conseguirebbe (secondo i principi generali) all'esercizio dell'azione nei confronti di alcune soltanto delle parti necessarie.

In altri termini, esistono posizioni di diritto sostanziale, comuni a più parti, la cui modificazione non può che avvenire in confronto di tutte loro; casi in cui l'ordinamento avrebbe potuto orientarsi nel senso della nullità insanabile della domanda non contestata sin dall'origine contro tutte, essendosi, invece, orientato in senso contrario, stabilendo cioè che la domanda è idonea a determinare il dovere del giudice di pronunciare nel merito del diritto fatto valere, anche se in origine contestata contro uno solo dei soggetti passivi, purché poi tutti gli altri siano chiamati a partecipare al giudizio.



E', allora, possibile, che: a) l'acquirente-comproprietario del bene, non convenuto, compaia spontaneamente in giudizio ed accetti il contraddittorio; b) oppure il giudice, rilevata la non integrità del contraddittorio, ne disponga l'integrazione e l'attore vi provveda nel termine stabilito dal giudice stesso; c) oppure ancora, a prescindere da tale provvedimento, l'attore di sua iniziativa abbia cura di notificare l'atto integrativo.

Ci si chiede quali siano gli effetti di tali evenienze.

Riguardo alla prima, non v'è ragione di dubitare che la spontanea comparizione del litisconsorte necessario renda possibile l'emissione di una valida pronunzia in ordine al riscatto.

Non più problematica, grazie a quanto s'è detto prima, è la risposta rispetto alle altre due evenienze, quanto all'efficacia sanante dell'integrazione del contraddittorio rispetto a situazioni di natura non solo processuale, ma anche sostanziale, quale può essere l'intervenuta decadenza dal termine per proporre l'azione di riscatto.

Basta, infatti, rilevare che questa non è altro che una di quelle ipotesi nelle quali la modificazione di una posizione sostanziale comune a più parti non può avvenire che attraverso un'azione diretta contro tutte. Sicché, è sufficiente che l'azione sia proposta nei termini contro uno dei comproprietari perché, una volta integrato il giudizio nei confronti degli al-



tri, sorga il dovere del giudice di pronunciare sul merito della causa.

Quello di cui discutiamo è, ovviamente, un litisconsorzio di ordine non meramente processuale, bensì sostanziale, posto che del medesimo bene giuridico sono titolari più parti e l'azione della quale in concreto si discute tende alla sostituzione di tutte (non solo di una o di alcune) queste parti con il soggetto avente diritto alla prelazione (e che esercita il diritto di riscatto) nella proprietà dell'intero bene controverso e non di una sola sua quota. Sicché, l'integrazione del contraddittorio non può che avere effetti sostanziali sull'intera vicenda, nel senso che l'esercizio tempestivo (ossia nel termine dell'art. 39) del diritto di riscatto nei confronti di uno o solo alcuni dei più acquirenti ha l'effetto di impedire il consolidamento dell'acquisto nei confronti di tutti, a condizione però che la nullità originaria della domanda (dovuta, appunto, all'omessa chiamata di tutte le parti necessarie) sia sanata dalla successiva notifica della domanda stessa nei confronti delle parti necessarie inizialmente pretermesse.

Con ciò si intende dire che non è la chiamata integrativa a sanare la decadenza: essa, piuttosto, sana l'originaria domanda nulla, che, essendo intervenuta tempestivamente nei confronti di uno o di alcuni dei più acquirenti, ha avuto già di per sé l'effetto di impedire la decadenza.



D'altronde, è insito nel sistema il meccanismo secondo cui, in alcuni casi, il compimento di un atto processuale è capace di sanare non solo la domanda viziata, ma anche gli effetti sostanziali e processuali della domanda stessa sin dal momento della sua originaria notificazione.

Si pensi all'ipotesi del secondo comma dell'art. 164 c.p.c., a norma del quale, nel caso in cui si verifichi la nullità della citazione per le ragioni di cui al primo comma dell'articolo stesso (omissione o incertezza di uno dei requisiti dei nn. 1 e 2 dell'art. 163, mancanza dell'indicazione della data di comparizione, ecc.), il giudice, se il convenuto non si costituisce, rileva la nullità e dispone la rinnovazione della citazione; questa sana i vizi *"e gli effetti sostanziali e processuali della domanda si producono sin dal momento della prima notificazione"*. A norma del terzo comma della stessa disposizione, gli effetti sostanziali e processuali della domanda sono fatti poi salvi dalla costituzione del convenuto.

Altrettanto può dirsi quanto al disposto dell'art. 291 c.p.c., il quale, nel caso in cui il convenuto non si costituisca ed il giudice rilevi la nullità della notificazione della citazione, consente all'attore di rinnovare la notificazione con effetto impeditivo di ogni decadenza.

La conferma dell'esistenza nell'ordinamento di una siffatta regola generale è fornita dal testo dell'art. 182, come novellato



(secondo quanto da tempo auspicato da dottrina e giurisprudenza) dalla legge n. 69 del 2009, a mente del quale il rilievo di un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione ovvero di un vizio che determina la nullità della procura al difensore, consente al giudice di assegnare alle parti un termine perentorio per la costituzione della persona alla quale spetta la rappresentanza o l'assistenza, per il rilascio delle necessarie autorizzazioni, ovvero per il rilascio della procura alle liti o per la rinnovazione della stessa; *"l'osservanza del termine sana i vizi, e gli effetti sostanziali e processuali della domanda si producono fin dal momento della prima notificazione"* (è bene ricordare che nel precedente testo l'assegnazione del termine per la costituzione era possibile a meno che non si fosse verificata una decadenza).

Per altro verso occorre valorizzare il richiamo fatto nell'ordinanza di rimessione al disposto dell'art. 331 c.p.c. (che non è altro che una proiezione dell'art. 102 c.p.c.) che, per l'ipotesi di sentenza resa tra più parti in causa inscindibile o in cause dipendenti non impugnata nei confronti di tutte, consente al giudice di ordinare l'integrazione del contraddittorio entro un determinato termine; l'inammissibilità dell'impugnazione (e, dunque, il passaggio in giudicato della sentenza) consegue solo nel caso in cui nessuna delle parti provveda all'integrazione nel termine fissato. Si tratta, quin-



di, di una disposizione che (come rileva un'autorevole dottrina) determina il principio dell'unitarietà del termine di impugnazione e regola l'effetto conservativo dell'impugnazione nei confronti delle altre parti come conseguenza della rituale e tempestiva proposizione dell'impugnazione nei confronti di una delle parti vittoriose o da parte di uno solo dei più soccombenti.

Disposizione dalla quale è possibile, comunque, trarre la conferma della regola generale di conservazione degli atti nei confronti del litisconsorte necessario, oltre lo specifico campo delle impugnazioni per le quali essa è dettato (la dottrina ammette che la disposizione si presta ad una lettura che ne tragga principi generalmente assunti).

Che la giurisprudenza abbia ampiamente operato siffatta estensione di effetti anche rispetto al giudizio di primo grado è chiaramente illustrato dall'ordinanza di rimessione (cfr. *supra* il cap. II), la quale menziona Cass. n. 4488/2002, che, a sua volta, fa riferimento a Cass. n. 2938/1988, secondo cui la tempestiva riassunzione del processo interrotto eseguita nei confronti di uno dei litisconsorti necessari impedisce ogni decadenza o preclusione, poiché i suoi effetti conservativi si estendono agli altri soggetti necessari, nei cui confronti, in difetto di loro spontanea costituzione, deve essere disposta l'integrazione del contraddittorio.



Tra la vasta giurisprudenza rinvenibile in argomento può essere citata anche Cass. n. 1931/1989, la quale, per il caso di interruzione del processo per morte di uno dei contendenti, stabilisce che la tempestiva notificazione dell'atto di riassunzione nei confronti di una parte, già in causa, che abbia assunto pure la qualità di coerede del defunto, ancorché venga effettuata con consegna di tale atto in unica copia e senza specificazione di detta qualità, vale ad evitare l'estinzione del processo medesimo, ferma restando l'esigenza di integrare il contraddittorio, ai sensi degli artt. 102 e 331 cod. proc. civ., nei riguardi degli altri coeredi, litisconsorti necessari.

Insomma, da tutto quanto premesso è possibile desumere la regola generale secondo cui il compimento di determinati atti del processo o l'integrazione del contraddittorio non comportano effetti meramente processuali, ma hanno efficacia anche sostanziale sul diritto controverso.

Il che pone in crisi l'indirizzo fondato dalla terza sezione civile in tema di riscatto di immobile urbano o agrario, che tende a scindere (nella vicenda oggetto di esame) gli effetti processuali dell'integrazione del contraddittorio, rispetto a quelli sostanziali.

In altri termini, si manifesta aporica rispetto al sistema e contraddittoria la tesi che, per un verso, riconosce che l'integrazione del contraddittorio sia capace di sanare la nul-



lità dell'originaria domanda (così da rendere ammissibile l'azione) ma che, per altro verso, non ammette che già quella domanda, benché non rivolta nei confronti di tutte le parti necessarie, abbia avuto l'effetto, siccome tempestiva, di impedire il consolidamento dell'acquisto del bene oggetto di riscatto.

In tal modo non solo si mina il senso stesso del meccanismo dell'integrazione del contraddittorio e dell'intera previsione dell'art. 102 c.p.c. ma si consuma, altresì, un inutile e dispendioso formalismo, allorquando attraverso l'integrazione del contraddittorio si concede all'azione il vaglio d'ammissibilità, per poi respingerla nel merito una volta accertato che l'integrazione è stata compiuta successivamente al decorso del termine dell'art. 39.

D'altro canto, la giurisprudenza non mai dubitato che l'atto introduttivo notificato nei confronti di uno solo dei litisconsorti necessari interrompe la prescrizione rispetto a tutti i pretermessi, nel caso in cui il litisconsorzio venga poi integrato nei confronti di tutti costoro (cfr. in proposito Cass. n. 11005/2002, secondo la quale, qualora la citazione introduttiva sia stata validamente notificata ad uno soltanto dei litisconsorti necessari, e, a seguito della pronuncia del giudice d'appello che abbia rimesso le parti in primo grado a norma dell'art. 354 c.p.c., il contraddittorio sia stato ritualmente integrato in modo tale da evitare l'estinzione del processo, la



valida notifica del primo atto introduttivo è idonea ad interrompere la prescrizione nei confronti di tutti i litisconsorti necessari e fino al passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio stesso. In termini, cfr. anche Cass. n. 2437/1989 e n. 2726/1978).

Allora, alle sezioni unite appare più convincente e consono al sistema enunciare i seguenti principi di diritto:

- in ipotesi di litisconsorzio necessario, l'integrazione del contraddittorio prevista dal secondo comma dell'art. 102 c.p.c. ha effetti di ordine sia processuale che sostanziale, nel senso che essa interviene a sanare l'atto introduttivo viziato da nullità per la mancata chiamata in giudizio di tutte le parti necessarie ed è altresì idonea ad interrompere la prescrizione e ad impedire la decadenza anche nei confronti delle parti necessarie originariamente pretermesse;
- il diritto di riscatto previsto dall'art. 39 della legge n. 392 del 1978 deve essere esercitato dall'avente diritto alla prelazione nei confronti di tutti gli acquirenti comproprietari del bene (compreso il coniuge in comunione legale dei beni che lo abbia acquistato ai sensi della lett. a dell'art. 177 c.c.), i quali sono litisconsorti necessari nella relativa controversia. Laddove il diritto di riscatto sia esercitato in via giudiziaria e l'azione sia proposta tempestivamente (entro il termine di sei mesi dalla trascrizione dell'atto, stabilito dal menzio-



nato art. 39) solo contro uno o alcuni degli acquirenti, il consolidamento dell'acquisto è impedito nei confronti di tutti, a condizione che la nullità dell'originaria domanda (dovuta, appunto, alla mancata notificazione a tutti i litisconsorti) sia sanata dall'integrazione del contraddittorio nei confronti delle parti necessarie inizialmente pretermesse.

VI. - *L'esito del processo in trattazione.*

Nella memoria depositata per l'odierna udienza la difesa del Cominotto e della Bianchi pone una serie di questioni che dimostrerebbero la "irrilevanza" della soluzione della questione rispetto alla fattispecie concreta, in quanto il Mazzetto avrebbe tempestivamente esercitato il riscatto a mezzo di raccomandata inviata al solo Cominotto; poi, il ricorso introduttivo sarebbe stato notificato a quest'ultimo quando era già maturato il termine semestrale previsto dall'art. 39.

Si tratta di questioni inammissibili, in quanto affatto nuove, non introdotte nel giudizio di merito, nel quale s'è discusso esclusivamente in ordine all'efficacia dell'integrazione del contraddittorio nei confronti del coniuge; essendo, dunque, passata in giudicato la statuizione concernente la tempestività del ricorso proposto.

L'enunciato principio comporta l'accoglimento del ricorso e la cassazione con rinvio della sentenza impugnata. La particolare importanza della questione e l'esistenza di precedenti di legit-



timità contrastanti con l'attuale decisione consigliano l'intera compensazione tra le parti delle spese del giudizio di cassazione.

Per questi motivi

La Corte, a sezioni unite, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione. Compensa interamente tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 2 febbraio 2010.

Il Presidente
Vincenzo Carbone

L'Estensore

[Handwritten signature]

IL CANCELLIERE
[Handwritten signature]

Depositata in Cancelleria
22 APR. 2010



IL CANCELLIERE
[Handwritten signature]