

Retratto agrario e mancata chiamata in giudizio di tutti i litisconsorti necessari

Cass. Sez. III 15 giugno 2016, n. 12295 - Chiarini, pres.; Rubino, est.; Fresa, P.M. (conf.) - Alagna (avv. Sinatra ed a.) c. Mazzara ed a. (Cassa con rinvio App. Palermo 18 marzo 2014)

Nel caso di litisconsorzio necessario, l'integrazione del contraddittorio, anche se avvenuta dopo la dichiarazione della nullità della sentenza di primo grado e rimessione al primo giudice perché provveda a norma dell'art. 102, comma 2, c.p.c., ha effetti di ordine sia processuale che sostanziale, nel senso che sana l'atto introduttivo viziato da nullità, per la mancata chiamata in giudizio di tutte le parti necessarie, ma è altresì idonea ad interrompere prescrizioni e ad impedire decadenze di tipo sostanziale (nella specie, dal diritto di riscatto agrario) nei confronti anche delle parti necessarie originariamente pretermesse (nella specie, il coniuge dell'acquirente del fondo in regime di comunione legale dei beni).

(Omissis)

FATTO

Nel 1999 A.M.R., assumendo di essere proprietaria e coltivatrice diretta di un terreno confinante con quello di D. T.M., evocava in giudizio M.V. al quale gli eredi del D.T. avevano alienato il terreno senza preventivamente notificarle la proposta di alienazione, ed esercitava il diritto di riscatto agrario. Faceva presente di aver preventivamente notificato al M. atto stragiudiziale in cui si offriva di acquistare il fondo, cui faceva seguito l'offerta reale di una somma comprensiva del prezzo di vendita, imposte e spese, e che l'acquirente aveva rifiutato assumendo che il reale prezzo di acquisto del terreno era di gran lunga superiore a quanto indicato nell'atto.

L'acquirente chiamava in causa i venditori D.T.

Il Tribunale di Trapani nel 2004, all'esito del giudizio di primo grado, accoglieva la domanda della A. dichiarando la sostituzione della stessa in luogo dell'acquirente nel contratto di compravendita intervenuto nel 1998 tra i D.T., alienanti e il M., acquirente, condannando altresì i venditori al pagamento di una somma in favore dell'acquirente.

La Corte d'appello di Palermo, nel 2007, accogliendo l'eccezione proposta dai venditori, dichiarava la nullità della sentenza di primo grado in quanto emessa a contraddittorio non intero, essendo il M. al momento dell'acquisto coniugato in regime di comunione legale dei beni, e ordinava la ritrasmissione degli atti al primo giudice.

La A. riassunse il giudizio anche nei confronti di D.M., moglie del M. e il Tribunale di Trapani, con sentenza del 2010, in accoglimento dell'eccezione sollevata dai venditori, dichiarava l'improponibilità della domanda di retratto per decadenza dai termini di legge, non essendo stato esercitato il diritto di retratto da parte della A. nei confronti della moglie dell'acquirente entro l'anno dalla trascrizione del contratto di compravendita.

L'appello proposto dalla A. veniva rigettato dalla Corte d'appello di Palermo con la sentenza qui impugnata, nella quale si afferma che l'evocazione in giudizio della moglie dell'acquirente, a distanza di otto anni dall'introduzione del giudizio ed effettuata solo a seguito della sentenza di remissione in primo grado per difetto dell'integrità del contraddittorio, non ha efficacia sanante della intervenuta decadenza dal diritto di proporre l'azione di retratto agrario.

A.M.R. propone un motivo di ricorso per cassazione nei confronti di M.F., G., G.D. e L., tutte eredi di M.V. e D.M., e nei confronti di D.T.M.A., M.A. e C. per la cassazione della sentenza n. 439/2013, depositata dalla Corte d'Appello di Palermo il 18 marzo 2014.

I D.T. si sono costituiti con controricorso contenente ricorso incidentale condizionato.

DIRITTO

Con l'unico suo motivo di ricorso, la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 102, 353 e 354 c.p.c., dell'art. 2966 c.c. e della legge n. 817 del 1971, art. 7 e della legge n. 590 del 1965, art. 8 e ritiene che la Corte d'appello non abbia fatto corretta applicazione dei principi di diritto fissati, in materia di efficacia sanante della integrazione del contraddittorio, dalla pronuncia di questa Corte a Sezioni Unite, n. 9523 del 2010 laddove essa in particolare ha affermato che in tema di prelazione e riscatto di immobile locato, qualora il conduttore eserciti il diritto di riscatto con l'atto di citazione entro il termine di sei mesi previsto dalla suddetta norma soltanto contro uno o alcuni degli acquirenti, il consolidamento dell'acquisto è impedito anche nei confronti degli altri acquirenti, a condizione che la nullità della domanda derivante dalla mancata notificazione a tutti i litisconsorti sia sanata dall'integrazione del contraddittorio nei confronti delle parti necessarie inizialmente pretermesse.

Il motivo è fondato.

La sentenza delle Sezioni Unite n. 9523 del 2010 è stata emessa in materia di prelazione afferente alla vendita di immobili urbani, ma la stessa puntualizza che i principi indicati sono utilizzabili anche in tema di riscatto agrario.

Essa contiene l'affermazione di diversi principi di diritto, i primi già indiscussi, i secondi innovativi, che vanno in questa sede

riaffermati:

- il diritto di riscatto previsto dalla l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 39, deve essere esercitato dall'avente diritto alla prelazione nei confronti di tutti gli acquirenti comproprietari dell'immobile, i quali sono litisconsorti necessari nella relativa controversia;
- nel caso in cui l'acquirente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, il riscatto deve esercitarsi pure nei confronti del coniuge, che è ugualmente litisconsorte necessario, anche quando non abbia partecipato al contratto di compravendita, ma abbia beneficiato dell'acquisto in comunione ai sensi dell'art. 177 c.c., lett. a), (l'esistenza del litisconsorzio necessario con il coniuge dell'acquirente in regime di comunione legale dei beni era sostanzialmente indiscusso anche prima della pronuncia delle Sezioni Unite);
- nel caso di litisconsorzio necessario, l'integrazione del contraddittorio prevista dell'art. 102 c.p.c., comma 2, ha effetti di ordine sia processuale che sostanziale, nel senso che sana l'atto introduttivo viziato da nullità per la mancata chiamata in giudizio di tutte le parti necessarie ed è altresì idonea ad interrompere prescrizioni e ad impedire decadenze di tipo sostanziale nei confronti anche delle parti necessarie originariamente pretermesse.

Di questo principio costituisce diretta applicazione quello successivo, richiamato dalla ricorrente:

- in tema di prelazione e riscatto di immobile locato, ai sensi della l. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 38 e 39, qualora il conduttore eserciti il diritto di riscatto con l'atto di citazione entro il termine di sei mesi previsto dalla suddetta norma soltanto contro uno o alcuni degli acquirenti, il consolidamento dell'acquisto è impedito anche nei confronti degli altri acquirenti, a condizione che la nullità della domanda derivante dalla mancata notificazione a tutti i litisconsorti sia sanata dall'integrazione del contraddittorio delle parti necessarie inizialmente pretermesse.

La questione centralmente esaminata dalle Sezioni Unite, e controversa anche in questa sede, è la medesima: se l'integrazione del contraddittorio ha effetti solo di carattere processuale o anche di carattere sostanziale e, in particolare, se, una volta che essa sia avvenuta, possa impedire il verificarsi della decadenza in capo al coniuge litisconsorte necessario che non sia stato fin dall'inizio evocato in giudizio) ma nei cui confronti il litisconsorzio sia stato comunque integrato benché a distanza di tempo. La Corte d'appello nella sentenza qui impugnata è ben conscia della esistenza della pronuncia delle Sezioni Unite, il cui contenuto viene più volte richiamato, ma che non ritiene tuttavia applicabile al caso di specie, in quanto essa ritiene che l'efficacia sanata della integrazione del contraddittorio si riferisca solo alle ipotesi di integrazione del contraddittorio verificatesi nel corso del giudizio di primo grado e non anche ai casi in cui tale integrazione si sia verificata, come nella specie, a seguito di sentenza dichiarativa della nullità del giudizio di primo grado con rinvio al primo giudice e rinnovazione del giudizio stesso (e quindi, di fatto, a grande distanza di tempo tra l'introduzione del giudizio e l'integrazione del contraddittorio).

Nella controversia in esame, come in quella decisa dalle Sezioni Unite, non si controverte della validità dell'atto, ma del diritto sul bene e quindi esiste il litisconsorzio necessario, perché è necessario un accertamento plurisoggettivo.

Detto questo, occorre interrogarsi sugli effetti della integrazione del contraddittorio.

Il difetto di integrazione del contraddittorio dà luogo ad una nullità, non assoluta ma sanabile per effetto dell'ottemperanza all'ordine del giudice o della chiamata in causa da parte dell'attore o anche dello spontaneo intervento in giudizio del litisconsorte necessario.

Le Sezioni Unite affermano che l'integrazione del contraddittorio è sanante sia sul piano processuale che anche su quello sostanziale, nel senso che essa impedisce la decadenza non rimuovendo retroattivamente una decadenza già intervenuta, ma intervenendo a sanare la domanda originaria che, proposta tempestivamente nei confronti di uno solo dei due litisconsorti, con l'integrazione del contraddittorio si ha per proposta nei confronti di tutte le parti necessarie fin dall'inizio.

La Corte d'appello dopo aver richiamato il precedente di legittimità afferma che lo stesso non è applicabile alla fattispecie concreta perché l'effetto sanante della decadenza prodotto dalla integrazione del contraddittorio si verificherebbe soltanto se l'integrazione avvenisse nel corso del giudizio di primo grado, e non anche qualora, come nel caso di specie, tale integrazione avvenisse dopo che la sentenza di appello ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado rimettendo al primo giudice per l'integrazione del contraddittorio.

Essa introduce una distinzione che non ha ragion d'essere (e la cui esistenza è negata da Cass. Sez. Un. n. 9523 del 2010) tra integrazione del contraddittorio effettuata nel corso del giudizio di primo grado e integrazione del contraddittorio effettuata solo a seguito di pronuncia del giudice di appello che rimetta le parti in primo grado a norma dell'art. 354 c.p.c., perché l'integrazione del contraddittorio, anche se effettuata soltanto a seguito della pronuncia di appello di rimessione al primo giudice, deve operare in modo omogeneo e produrre gli stessi effetti: essa impedisce il verificarsi della decadenza anche nei confronti del litisconsorte necessario originariamente pretermesso qualora l'azione sia stata regolarmente esercitata nel termine di un anno dall'effettuarsi della compravendita nei confronti del coniuge acquirente originariamente evocato in giudizio (come in questo caso è incontestatamente avvenuto) avendosi la domanda come proposta fin dall'inizio nei confronti di tutte le parti necessarie.

Né appare condivisibile l'argomentazione contenuta nel controricorso, secondo la quale - in aggiunta alla argomentazione della Corte d'appello per cui la fattispecie in esame sarebbe del tutto diversa da quella esaminata dalle Sezioni Unite, perché la decadenza avrebbe potuto essere evitata solo se l'ordine di integrazione del contraddittorio fosse intervenuto nel corso del primo giudizio di primo grado - la *vocatio in ius* nei confronti della D. non contiene nessuna domanda nei suoi confronti. Questa argomentazione è destituita di fondamento ove si segua il percorso motivazionale tracciato dalle Sezioni Unite: in caso di notificazione di atto di integrazione del contraddittorio, esso opera (non tanto eliminando la decadenza ma) sanando la

domanda originaria, che si intende fin dall'inizio proposta nei confronti di tutti i litisconsorti necessari. È necessario quindi che l'integrazione del contraddittorio avvenga, ma è sufficiente a scongiurare il verificarsi della decadenza che la domanda originaria sia stata proposta con chiarezza.

I controricorrenti propongono poi ricorso incidentale condizionato denunciando l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio da parte del giudice di merito, consistente nel primo esercizio del retratto in forma stragiudiziale da parte dell'odierna ricorrente (cui ha fatto seguito, tre mesi dopo, non essendo stata accettata l'offerta formale, la proposizione giudiziale della domanda di retratto).

Sostengono che la Corte d'appello non avrebbe esaminato la rilevanza del primo esercizio del retratto in forma stragiudiziale, per quanto decisiva, avendo seguito un diverso percorso motivazionale per giungere al rigetto della domanda.

Il motivo è infondato.

Il fatto dedotto, ovvero l'esser stata preceduta la proposizione della domanda giudiziale da un tentativo stragiudiziale di risolvere la questione, promosso dall'odierna ricorrente, non è in realtà né decisivo, né tanto meno risulta che esso sia stato oggetto di discussione tra le parti, perché i controricorrenti solo in questa sede argomentano su di esso, allo scopo di consolidare l'esito favorevole del giudizio.

Non è posto in discussione che non solo il tentativo stragiudiziale, ma anche l'introduzione della causa i siano stati compiuti entro l'anno dalla trascrizione della compravendita (la compravendita è del 4 dicembre 1998, la notificazione dell'atto stragiudiziale del 3 marzo 1999, la notificazione dell'atto di citazione del 1° maggio 1999): ove solo il tentativo stragiudiziale fosse tempestivo, esso rileverebbe non in sé ma come elemento a corredo della intempestiva proposizione della domanda giudiziale. Il semplice fatto di aver, prima della introduzione della causa, compiuto un tentativo stragiudiziale volto alla bonaria composizione della controversia e ad evitare l'inizio di una controversia non rileva certo in termini di decadenza dalla facoltà di proporre giudizialmente l'azione di retratto agrario, laddove il tentativo stragiudiziale sia stato infruttuoso, ma caso mai si colloca in una ragionevole ottica deflattiva.

Il ricorso va accolto e la sentenza impugnata cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione che applicherà i principi di diritto sopra richiamati.

(Omissis)

Retratto agrario e mancata chiamata in giudizio di tutti i litisconsorti necessari

Con la sentenza in commento, la Corte Suprema è tornata ad occuparsi degli effetti della mancata chiamata in giudizio del comproprietario del fondo retrattato (coniuge) e dell'efficacia sanante, anche in senso sostanziale, del provvedimento del giudice che autorizza l'integrazione del contraddittorio in corso di causa. Nel caso di specie, la Corte d'appello di Palermo aveva dichiarato la nullità della sentenza di primo grado per violazione del litisconsorzio necessario ed aveva rimesso gli atti al primo giudice, *ex art. 354 c.p.c.*, al fine di consentire l'integrazione del contraddittorio anche nei confronti del coniuge dell'acquirente retrattato. All'esito dei due gradi di giudizio a contraddittorio pieno, la Corte d'appello di Palermo ha però ritenuto che l'evocazione in giudizio della moglie dell'acquirente, a distanza di otto anni dall'introduzione della lite, non avesse avuto «*efficacia sanante della intervenuta decadenza dal diritto di proporre l'azione di retratto agrario*».

Nel riformare la sentenza di rigetto dell'azione per decadenza dal diritto di riscatto, la Corte Suprema ha voluto intanto richiamare il precedente delle Sezioni Unite n. 9523 del 2010¹ che, ancorché emesso in tema di prelazione urbana, costituisce tuttora principio valido ed utilizzabile in tema di riscatto agrario.

Con tale pronuncia a Sezioni Unite, i giudici di legittimità avevano infatti statuito che il diritto di riscatto, previsto dall'art. 39 della l. 27 luglio 1978, n. 392 in tema di locazione urbana, deve essere esercitato nei confronti di tutti gli acquirenti comproprietari, compreso il coniuge in regime di comunione legale dei beni, il quale deve ritenersi litisconsorte necessario, anche quando non sia intervenuto al contratto di compravendita, ma abbia beneficiato dell'acquisto in comunione, ai sensi della lett. a) dell'art. 177 c.c.. Nella medesima pronuncia, i giudici avevano altresì affermato un altro importante principio di diritto, secondo cui l'integrazione del contraddittorio *ex art. 102 c.p.c.* ha effetti non soltanto processuali, ma anche sostanziali, atteso che essa sana l'atto introduttivo viziato da nullità per la mancata *vocatio in iuris* di tutte le parti necessarie nel processo ed ha l'effetto di interrompere la prescrizione o impedire decadenze di tipo sostanziale nei confronti delle parti originariamente pretermesse.

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

La giurisprudenza prevalente, in relazione alla domanda rivolta nei confronti di una parte soltanto dei contraddittori necessari, ha sempre ragionato in termini di atto nullo, e quindi di nullità del procedimento e di tutti gli atti che ne sono derivati (comprese le sentenze, che si dicono *inutiliter datae*). Tuttavia, sia dottrina che giurisprudenza hanno chiarito che non si tratta di una nullità assoluta, in quanto l'art. 102 c.p.c. ne consente la sanatoria mediante il meccanismo dell'integrazione del contraddittorio. Detta disposizione è diretta a temperare il rigore della sanzione di nullità che deriverebbe, in base ai principi generali, rispetto all'esercizio dell'azione nei confronti di alcune soltanto delle parti necessarie del processo.

Di qui il corollario, secondo cui l'integrazione del contraddittorio non può che avere effetti sostanziali sull'intera vicenda processuale, nel senso che l'esercizio tempestivo del diritto nei confronti di uno o solo

¹ Cass. Sez. Un. 22 aprile 2010, n. 9523, in questa Riv., 2011, 127, con nota di I. ROMAGNOLI, *Effetti dell'integrazione del contraddittorio sul termine di decadenza per l'esercizio in via giudiziale del diritto del riscatto*, e in *Giust. civ.*, 2010, I, ha affermato che «*In tema di prelazione e riscatto di immobile locato, ai sensi degli artt. 38 e 39 della l. 27 luglio 1978, n. 392, qualora il conduttore eserciti il diritto di riscatto con l'atto di citazione entro il termine di sei mesi previsto dalla suddetta norma soltanto contro uno o alcuni degli acquirenti, il consolidamento dell'acquisto è impedito anche nei confronti degli altri acquirenti, a condizione che la nullità della domanda derivante dalla mancata notificazione a tutti i litisconsorti sia sanata dall'integrazione del contraddittorio delle parti necessarie inizialmente pretermesse. (Sulla base dell'enunciato principio la S.C. ha nella specie ritenuto che il riscatto tempestivamente esercitato dal locatario per via giudiziale contro l'acquirente di un immobile fosse idoneo ad impedire la decadenza di cui all'art. 39 della legge n. 392 del 1978 anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, con questo in comunione legale dei beni e non citato inizialmente in giudizio, ma nei cui confronti, benché fosse trascorso il suddetto termine di decadenza, era poi stato integrato il contraddittorio)*».

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».

L'esistenza nell'ordinamento di una siffatta regola generale consente di ritenere che, in caso di riscatto – urbano o agrario – la mancata *vocatio in ius* di uno dei litisconsorti necessari possa essere superata dalla successiva chiamata in giudizio della parte pretermessa, chiamata che ha l'effetto di sanare la domanda viziata sin dal momento della sua originaria notificazione².

La Corte Suprema, ancora in tempi recenti, ha ribadito che, quando il giudice d'appello rilevi che, nel giudizio di primo grado, doveva essere integrato il contraddittorio in presenza di un litisconsorzio necessario, la rimessione al primo giudice è dovuta *ex art. 354 c.p.c.*, perché la violazione del precetto di cui all'art. 102 c.p.c. dà luogo alla pronuncia di una sentenza «*inutiliter data*», per l'oggettiva inidoneità della decisione a produrre effetti nei confronti di tutti i soggetti coinvolti in una situazione giuridica unitaria e plurilaterale³.

Con la pronuncia in commento, la Corte ha respinto l'ipotesi di una differenza di effetti tra integrazione del contraddittorio effettuata nel giudizio di primo grado e quella ordinata dal giudice di seconde cure, con la rimessione del processo *ex art. 354 c.p.c.* Con ragionamento del tutto ineccepibile, i giudici di legittimità hanno affermato – così riformando la decisione impugnata – che l'integrazione del contraddittorio «*deve operare in modo omogeneo e produrre gli stessi effetti*», non potendosi fare alcuna distinzione tra i diversi momenti in cui avviene l'integrazione *ex art. 102 c.p.c.*, perché l'estensione della domanda nei confronti del litisconsorte necessario, quand'anche avvenga a distanza di anni (come nella specie), vale a sanare comunque il vizio della domanda originaria, come se questa sia stata proposta fin dall'inizio nei confronti di tutte le parti del processo.

Come è noto, la decadenza trova la sua ragione nell'esigenza di certezza che è alla base della regolamentazione dei negozi giuridici, in modo che determinate situazioni non si possano protrarre al di là di tempi certi; e ciò, al fine di evitare una situazione di dubbio. Per tale ragione, l'art. 2964 c.c. stabilisce l'inapplicabilità alla decadenza delle regole della prescrizione. La decadenza opera, dunque, quando un diritto non sia esercitato entro un dato termine perentorio. Il diritto si intende perduto definitivamente, senza possibilità di indagare sulle cause del ritardo, essendo il termine di rigore. Secondo l'art. 2966 c.c., la decadenza è impedita se non mediante il compimento dell'atto ed è insuscettibile di equipollenza. La disciplina della decadenza si distingue da quella della prescrizione, non essendo ammessa né la sospensione né l'interruzione del decorso del termine.

Questi principi risultano però mitigati, qualora il compimento dell'atto, entro il termine previsto dalla legge, sia avvenuto nei confronti di alcuni destinatari e non di tutti. È in questa situazione precisa che la giurisprudenza di legittimità ha ammesso il principio, secondo cui si abbia impedimento della decadenza, anche se il compimento dell'atto nei confronti dell'altro avente diritto avvenga in un momento successivo, attraverso il ricorso allo strumento dell'integrazione del contraddittorio. In tal caso, sono fatti salvi gli effetti sostanziali dell'atto, in base alla regola generale della conservazione degli atti nulli che abbiano raggiunto lo scopo, a salvaguardia della certezza dei rapporti giuridici.

Nicoletta Rauseo

² Cass. Sez. III 20 maggio 1989, n. 2437, in *Giust. civ. Mass.*, 1989, 5.

³ Cass. Sez. III 21 settembre 2015, n. 18496, in *Giust. civ. Mass.*, 2015.