

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 24.4.1997 Saveria Bordasco, proprietaria di un suolo alla via San Severo di Foggia sul quale insisteva il fabbricato adibito a sua abitazione, citava a comparire innanzi al tribunale di Foggia la "R.ED.IN. — Rubano Edilizia Industriale — di Rubano Mario & C." s.a.s., proprietaria del terreno confinante. Esponeva che l'accomandita convenuta aveva costruito sul limitrofo terreno di sua proprietà taluni manufatti in violazione della normativa urbanistica ed edilizia. Chiedeva — tra l'altro - che, previa disapplicazione dei provvedimenti concessori illegittimi, si accertasse e desse atto che le nuove opere erano state realizzate in violazione delle distanze legali e, conseguentemente, che la convenuta fosse condannata ad arretrarle e a risarcire il danno arrecato. Si costituiva la "R.ED.IN." s.a.s.. Preliminarmente eccepiva il difetto di legittimazione attiva dell'attrice ed, in dipendenza del trasferimento a terzi delle unità immobiliari costruite, il proprio difetto di legittimazione passiva. Nel merito instava per il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale chiedeva — tra l'altro — la condanna della Bordasco al rilascio di un'area triangolare di proprietà di essa convenuta. A sua volta, in via di riconvenzione, l'attrice domandava acclararsi l'intervenuto acquisto da parte sua per usucapione dell'area di cui era stato domandato il rilascio. Disposta ed espletata c.t.u. il tribunale di Foggia con sentenza n. 713/2005 reputava fondata l'eccezione di difetto di legittimazione passiva della convenuta e rigettava le domande tutte dell'attrice, condannandola a rimborsare a controparte le spese di lite. Interponeva appello Saveria Bordasco. In via principale chiedeva che la corte adita, in riforma della gravata sentenza, dichiarasse la legittimazione passiva dell'appellata accomandita ed ordinasse l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli acquirenti delle unità immobiliari ricomprese nei manufatti realizzati sul terreno della medesima s.a.s.; in subordine reiterava le domande tutte esperite in prime cure. Resisteva la "R.ED.IN." s.a.s.. Con sentenza n. 634 dei 16/19.6.2009 la corte d'appello di Bari accoglieva il gravame e, per l'effetto, dichiarava ex art. 354 c.p.c. la nullità degli atti del giudizio di primo grado e della sentenza impugnata. Per mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini del fabbricato e del suolo e rimetteva la causa al primo giudice perché si attendesse a tale adempimento ed alla rinnovazione degli atti; compensava integralmente le spese del doppio grado. Esplicitava la corte distrettuale che l'appellata s.a.s. aveva allegato gli atti di vendita di talune unità immobiliari ricomprese nel fabbricato costruito sul terreno di sua proprietà, pur tuttavia non si era acquisito riscontro dell'alienazione della proprietà dell'intero manufatto; che, al contempo, "tanto la difesa effettuata dalla convenuta nel merito della domanda di arretramento quanto le domande riconvenzionali spiegate da essa presuppongono che la società fosse proprietaria delle rampe e del suolo limitrofo a quello dell'attrice, oltre che di una parte del fabbricato" (così sentenza d'appello, pag. 7); che, dunque, "anche la semplice titolarità di una parte del fabbricato o del suolo o della rampa di accesso ai locali interrati la rendeva legittimata a subire l'azione reale di arretramento" (così sentenza d'appello, pag. 7). Esplicitava altresì - la corte territoriale - che "conseguentemente il primo giudice (...) avrebbe dovuto disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, indicati nella produzione degli atti di trasferimento, vertendosi, stante il carattere reale dell'azione di arretramento, in ipotesi di litisconsorzio necessario" (così sentenza d'appello, pag. 7); che, quindi, "non essendo stato integrato il contraddittorio in primo grado, tutti i relativi atti e la sentenza sono affetti da nullità assoluta ex art. 354 c.p.c., cosa che impone la rimessione della causa davanti al primo giudice" (così sentenza d'appello, pag. 7). Avverso tale sentenza ha proposto ricorso la "R.ED.IN. — Rubano Edilizia Industriale — di Rubano Mario & C." s.a.s.; ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese di lite. Saveria Bordasco non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 2909

c.c.; 100, 102, 112, 324, 329, 342, 354 c.p.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4 stesso c.p.c." (così ricorso, pag. 7). Adduce che la statuizione di seconde cure, che ha accolto il primo motivo di gravame con il quale era stato censurato il dictum di prime cure, che aveva a sua volta riconosciuto il difetto di legittimazione passiva di essa "R.ED.IN.", risultava "viziata dalla mancata dichiarazione officiosa d'inammissibilità dello stesso motivo (...) di appello" (così ricorso, pag. 9); che invero il motivo di gravame era privo "della necessaria specificità e vanificato dall'intervenuto giudicato interno formatosi sull'accertamento del Tribunale (così ricorso, pag. 10); che, propriamente, "il primo giudice aveva (...) rilevato (...)

a) " dalle prove documentali raccolte (...) il trasferimento a terzi delle varie unità immobiliari effettuato in epoca antecedente alla citazione in giudizio" (così ricorso, pag. 10), aveva dato atto che il trasferimento a terzi delle unità immobiliari

b) risultava "vieppiù riconosciuto in sede di c.t.u." (così ricorso, pag. 10), aveva affermato che era stata e) la stessa Saveria Bordasco a dichiarare nell'atto introduttivo e nelle memorie istruttorie autorizzate che "il complesso adibito ad abitazioni, è stato trasferito a terzi" (così ricorso, pag. 11); che, pertanto, la censura formulata dalla Bordasco col motivo di gravame, "appuntandosi solo sulle enunciazioni del primo giudice (...) sub a) (...) e non toccando in alcun modo le altre statuizioni della sentenza di primo grado, costituenti autonome e sufficienti rationes decidendi dell'accoglimento dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva della R.ED.IN." (così ricorso, pagg. 11 - 12), era "inidonea ad impedire il passaggio in giudicato della sentenza di I grado, in parte qua autonomamente e congruamente motivata con i rilievi (...) sub b) e c)" (così ricorso, pag. 12).

Il motivo non merita seguito.

Va in questa sede debitamente ribadito che, ai sensi dell'art. 2725 c.c., la forma scritta, richiesta ad substantiam per il trasferimento dei beni immobili, costituisce un elemento essenziale, nel senso che la forma ha natura costitutiva, cosicché la prova dell'esistenza e del contenuto del contratto può essere data solo con l'acquisizione al giudizio dell'atto scritto (cfr. Cass. 27.2.1987, n. 2099, ove si soggiunge che non è pertanto consentita la prova testimoniale e non è sufficiente la produzione di una fattura contenente la mera indicazione dell'avvenuto pagamento di una somma corrispondente al prezzo della vendita). Su tale scorta deve imprescindibilmente opinare nel senso che il riscontro del trasferimento a terzi delle unità immobiliari, operato dal primo giudice altresì sulla base delle risultanze della consulenza tecnica di ufficio e delle dichiarazioni della medesima Saveria Bordasco, abbia avuto al più valenza di affermazione ad abundantiam, non già di autonoma ratio decidendi. In tal guisa l'appellante non aveva interesse alcuno né esigenza alcuna di formulare con l'atto di gravame a tal particolare riguardo specifica ragione di doglianza e di censura (cfr. Cass. sez. un. 2.4.2007, n. 8087). Non vi era nessuna necessità ossia che l'atto di appello si connotasse in relazione a tal determinato proposito in forma specifica. Conseguentemente in nessun modo può postularsi la formazione di un giudicato interno. Con il secondo motivo la ricorrente deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c.; 100, 102, 112, 342, 354 c.p.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4 stesso c.p.c." (così ricorso, pag. 14). Adduce che la parte che eccepisce la non integrità del contraddittorio, "deve dare la prova, non solo indicando specificamente e nominativamente le persone che devono partecipare al giudizio quali litisconsorti necessari, ma anche provandone l'esistenza e dimostrando i presupposti di fatto giustificanti la sollecitata integrazione" (così ricorso, pag. 15); che Saveria Bordasco "non solo ha ommesso di specificare, anche nominativamente, quali fossero e siano i litisconsorti necessari pretermessi, illegittimamente ed erroneamente individuati, con generico ed imprecisato rinvio (...) di carattere del tutto inidoneo (...), ma ha altresì ommesso di individuare — e quindi di indicare — in modo analitico gli atti e/o i documenti depositati in giudizio idonei a comprovare la esistenza, concreta ed effettiva, di siffatti presupposti litisconsorti" (così ricorso, pag. 15); che le medesime carenze inficianti la deduzione della Bordasco si delineano in relazione al "generico ed anodino riferimento della Corte di appello ai " (così ricorso, pag. 16); che invero non risultano "né individuati in modo specifico e nominativo detti presunti condomini, né dedotte e dimostrate l'esistenza di essi e la configurabilità dei presupposti di fatto giustificanti l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei medesimi, né, infine, identificati in modo analitico i pretesi in ipotesi comprovanti l'esistenza dei presupposti litisconsorti

pretemessi" (così ricorso, pagg. 16- 17). Il motivo è parimenti immeritevole di seguito. Va ovviamente ribadito che l'azione diretta alla demolizione di un bene comune a più persone, dovendo necessariamente essere proposta nei confronti di tutte, dà vita ad una ipotesi di litisconsorzio necessario, con la conseguenza che, ove, nel giudizio di primo grado, sia mancata l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli interessati non citati a comparire, il giudice di appello è tenuto a rimettere la causa al primo giudice a norma dell'art. 354 c.p.c. per la riassunzione del giudizio nei confronti di costoro (cfr. Cass. 11.2.1999, n. 1158). Va inoltre precisato che le affermazioni della corte di merito, secondo cui non si era acquisito riscontro dell'alienazione della proprietà dell'intero manufatto realizzato dalla "R.ED.IN." s.a.s. e secondo cui vi era da supporre alla stregua delle difese dalla stessa s.a.s. esperite che questa "fosse proprietaria delle rampe e del suolo limitrofo a quello dell'attrice, oltre che di una parte del fabbricato" (così sentenza d'appello, pag. IO), non sono state dalla ricorrente fatte segno di specifica, puntuale ed argomentata censura, tanto meno col secondo motivo di ricorso. In questo quadro nulla osta a che innanzi al primo giudice, ex novo investito della cognizione della res litigiosa e, quindi, investito pur del riscontro della perfetta integrità del contraddittorio, l'originaria attrice, allorché fruirà del termine da assegnarsi ai sensi dell'art. 102, 2° co., c.p.c., debitamente provveda alla nominativa ed esatta identificazione delle persone degli ulteriori proprietari, necessari litisconsorti, ed alla loro susseguente vocatio in ius. Saveria Bordasco non ha svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso, pertanto, nessuna statuizione va assunta in ordine alle spese del presente grado.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso. Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione.