

COMUNIONE: LA RAPPRESENTANZA RECIPROCA CON LEGITTIMAZIONE SOSTITUTIVA

**Annotazione a Corte di appello di Roma, sezione quarta, sentenza del
13.2.2013.**

Di Raffaella Corona

Sommario: 1. Massima; 2. Riferimenti giurisprudenziali; 3. Il caso; 4. Rappresentanza reciproca e legittimazione sostitutiva in comunione; 5. Promessa di vendita di un immobile indiviso; 6. Conclusioni

1. Massima.

In tema di promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente a più comproprietari, allorché nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di stipulare più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di essi è titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, danno luogo a un'unica volontà negoziale, sicché sono parti necessarie del giudizio ex art. 2932 cod. civ. tutti coloro che, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si sono obbligati a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un unicum inscindibile e nei cui confronti deve spiegare effetto la sentenza costitutiva.

Peraltro, trattandosi di comproprietari, nei loro rapporti si instaura una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, fondata sulla necessaria tutela del diritto dell'uno contemporaneamente all'analogo diritto dell'altro.

2. Riferimenti giurisprudenziali

Cass., Sez. Un., n.7481 del 8 luglio 1993;
Cass. civ., Sez. II, n. 7682 del 19 luglio 1999;
Cass. Civ., Sez. II, n. 13331 del 6 ottobre 2000;
Cass. Civ., Sez. III, n. 13332 del 19 luglio 2004;
Cass. Civ. Sez. II, n. 6162 del 20 marzo 2006;
Cass. Civ., Sez. II, n. 18028 del 3 agosto 2010;
Cass. Civ., Sez. II, n. 5207 del 1 marzo 2011.

3. Il caso

La sentenza in commento conferma la decisione del Tribunale di Latina che aveva riconosciuto la validità di scritture private con le quali era stato promesso in vendita un complesso aziendale, solo parzialmente alienato per atto notarile e aveva ammesso il trasferimento ex art. 2932 c.c. della parte residua, subordinatamente al pagamento del saldo.

In particolare l'appellante sosteneva che tali scritture avessero natura di garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme ricevute e, conseguentemente, riteneva rappresentassero un mezzo per eludere il divieto di patto commissorio; inoltre deduceva l'inapplicabilità al caso de quo dell'art. 2932 c.c. stante la mancata allegazione di apposita documentazione urbanistica.

La Corte rigettava l'appello proposto ritenendo, da una parte che le scritture private non violassero il divieto previsto dall'art. 2744 c.c., e dall'altra che le dichiarazioni dei promittenti venditori dovessero considerarsi come un'unica volontà negoziale, tanto da rendere tutti gli autori parti necessarie del giudizio ex art. 2932 c.c.

Con tale pronuncia, i giudici del gravame non si discostano dal consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui tra i comproprietari di un bene immobile indiviso si instaura una forma di rappresentanza reciproca, attribuitiva a ciascuno di una legittimazione sostitutiva.

Nello specifico, nella sentenza in analisi, la Corte d'Appello di Roma ha ritenuto che qualora dall'unico preliminare di vendita redatto non si evinca la volontà dei singoli comproprietari di stipulare singoli contratti di compravendita per ogni singola quota, le dichiarazioni dei singoli promittenti devono essere considerate come un'unica volontà negoziale, un unicum giuridico inscindibile, in virtù del principio di rappresentanza reciproca e legittimazione processuale che vige in regime di comunione.

Pertanto, il promissario acquirente può ottenere il trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2392 c.c. e la relativa sentenza ha efficacia costitutiva nei confronti di tutti i proprietari coobbligati.

4. Rappresentanza reciproca e legittimazione sostitutiva in comunione

La Suprema Corte ha in più occasioni evidenziato che il principio in forza del quale ciascun condomino/comunista può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, è detto della rappresentanza reciproca, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini. Tale principio insieme a quello della legittimazione sostitutiva dei condomini/comunisti vale " *allorché essi si contrappongono globalmente come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferentemente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.*" (Cass. Civ. Sez II n.13331 del 6 ottobre 2000).

In ragione di ciò, ciascun condomino può agire o essere convenuto nella sua qualità di comproprietario e titolare dei diritti e degli obblighi concernenti la cosa comune, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione o dell'ente di gestione condominiale nel suo complesso in persona dell'amministratore.

Infatti gli altri condomini non devono necessariamente partecipare al giudizio, ma possono eventualmente intervenire volontariamente, non ricorrendo nella fattispecie un'ipotesi di causa inscindibile (Cass. Civ. Sez. III n. 13332 del 19 luglio 2004).

La rappresentanza reciproca non opererebbe qualora il condomino agisse per far valere un suo interesse personale e non a tutela di un bene comune o di un

interesse collettivo come nel caso della richiesta di rimborso delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio: in tale caso il condomino non sarebbe legittimato ad agire né ad interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini estranei al giudizio (Cass. Civ. Sez. II n. 18028 del 3 agosto 2010).

5. Promessa di vendita di un immobile indiviso

Nel caso di preliminare di vendita di un bene oggetto di comproprietà indivisa si deve ritenere che i promittenti venditori si pongano congiuntamente come un'unica parte contrattuale complessa e che, dunque, le singole manifestazioni di volontà provenienti da ciascuno di essi siano prive di una specifica autonomia e destinate, invece, a fondersi in un'unica manifestazione negoziale, dovendosi presumere che il bene sia stato considerato dalle parti come un "unicum" giuridico inscindibile, e ciò in difetto di elementi desumibili dal tenore del contratto, idonei a far ritenere che con esso siano state assunte - anche contestualmente - dai comproprietari promittenti distinte e autonome obbligazioni aventi ad oggetto il trasferimento delle rispettive quote di comproprietà, inesistenti nella specie.

Qualora una di dette manifestazioni manchi o risulti viziata da invalidità originaria ovvero venga caducata per una qualsiasi causa sopravvenuta, si determina una situazione che impedisce non soltanto la prestazione del consenso negoziale della parte complessa alla stipulazione del contratto definitivo, ma anche la possibilità che quella prestazione possa essere sostituita dalla pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c., restando, pertanto, escluso che il promissario acquirente possa conseguire la sentenza ai sensi di detta norma nei confronti di quelli tra i comproprietari promittenti dei quali esista o persista l'efficacia della relativa manifestazione negoziale preliminare (Cassazione civile, sez. II, 1 marzo 2011 n. 5207).

6. Conclusioni

Nell'ipotesi di un contratto preliminare di un bene indiviso è necessario, pertanto, un'attenta analisi della volontà dei singoli comproprietari promittenti

venditori del bene comune oggetto del preliminare, desumibile dal contenuto del contratto, dalle circostanze e dal contesto in cui lo stesso è stato concluso, dal comportamento delle parti durante le trattative e successivamente alla redazione, se pur incompleta, dell'accordo.

Nella indagine diretta ad accertare la volontà delle parti, oltre che dell'elemento letterale, si deve tener conto della proporzione delle rispettive quote, in quanto il principio favorevole alla tesi del compratore è stato applicato prevalentemente nei casi in cui la quota del comproprietario non aderente alla vendita era di scarsa entità, nonché del comportamento successivo delle parti e di ogni altro eventuale elemento utile ai sensi degli art. 1362 ss. c.c.

Assumono, inoltre, valore decisivo l'indicazione dell'oggetto del contratto come un bene unitario e soprattutto la previsione di un prezzo globale. (Cass. sez. unite, 08.07.1993, n. 7481)

Spetta, pertanto, all'interprete accertare se ciascun comproprietario intenda sottoscrivere l'accordo pro quota, in funzione dell'alienazione della sola frazione di immobile di cui è titolare, oppure se abbia l'esclusivo interesse all'alienazione unitaria.

Nel primo caso l'acquirente, in caso di mancato perfezionamento dell'accordo, può accedere alla tutela di cui all'art. 2932 c.c. e ottenere una sentenza sostitutiva del contratto non concluso, limitatamente alle quote di proprietà dei promittenti che siano validamente intervenuti, sottoscrivendo il compromesso.

Nella seconda fattispecie, costituendo i comproprietari un'unica parte complessa, l'acquirente, nel caso in cui manchi o risulti viziata una sola delle manifestazioni del consenso, non può ottenere una pronuncia giudiziale, ai sensi dell'art. 2932 c.c., per conseguire l'esecuzione del preliminare nei confronti dei promettenti sottoscrittori, perché il contratto risulta nella sostanza incompleto.

