
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Legittimazione ad agire e titolarità del diritto non necessariamente coincidono

La legittimazione ad agire - così come la legittimazione a contraddire alla domanda - costituisce una condizione dell'azione o condizione per la trattazione della causa, la cui esistenza viene valutata dal giudice in astratto, alla stregua della ricostruzione della fattispecie fatta dall'attore nella domanda. Essa, pertanto, prescinde dalla effettiva titolarità del rapporto giuridico dedotto in giudizio. Infatti, la legittimazione attiva in senso stretto e la titolarità del diritto, non necessariamente coincidono, sussistendo la prima ogniqualvolta vi sia una coincidenza tra chi propone la domanda e colui che nella domanda stessa è "affermato" titolare del diritto e tra colui contro il quale la domanda è proposta e colui che nella domanda stessa è "affermato" soggetto passivo del diritto o, comunque, "violatore" di quel diritto.

Tribunale di Roma, sezione seconda, sentenza del 14.1.2015, n. 633

...omissis...

2 - È opportuno ricostruire storicamente i fatti da cui la presente vicenda processuale origina.

Il 28.12.1999 Ca. xxx. aveva acquistato da Emxxx., comproprietaria dei beni appartenenti alla Comunione dei Beni Ereditari di Ro.xx., la quota pari ad 1/18 del complesso dei beni immobili appartenenti al xxxxx., deceduto a Roma il 16.12.1969, tra i quali era compreso il terreno sito nel Comune di Roma, località Tor Bella Monaca, confinante con via di xxxxxx Via Prenestina, Fosso di Tor Bella xxxxx riportato al N.C.xxx alla partita 2587, foglio 1020, particella 5, oggetto della presente controversia.

Il 1.9.2001 i comproprietari dei beni facenti parte della Comunione Ereditaria di xxxxx., eredi di quest'ultimo, avevano costituito l'Amministrazione della Comunione dei xxx dei Cavaliere del xxx., società agricola semplice, avente quale oggetto sociale la "conduzione diretta di fondi rustici al fine di percepire i contributi statali e comunitari per le coltivazioni agricole e fruire di ogni altra agevolazione o benefici di legge".

Dal 12.5.2005 entrarono nella compagine sociale anche xxx Va., nonché la Generale Finanziaria spa e xxxx spa (doc. 7 fasc. Amministrazione della Comunione Ereditaria del Cavaliere del Lavoro Ro. Va.).

Successivamente, il 1.9.2007, la Comunione dei Beni Ereditari di xxxxx. aveva stipulato con la B.P. un contratto di locazione di durata novennale, avente ad oggetto la porzione di terreno di circa 9.000 mq sito in Roma, località Tor Bella Monaca, sopra descritta, sulla quale Cxxx. assume di vantare il diritto di proprietà pro quota, per effetto dell'atto di cessione di cui si è detto.

Infine, il 15.7.xxxxxx aveva stipulato con la Comunione dei xxx di Ro. Va. un atto d'obbligo edilizio in favore del Comune di Roma, con il quale si era impegnata: a) a vincolare l'area oggetto del contratto di locazione alla realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti, il cui progetto era stato preventivamente approvato da parte del responsabile del procedimento tecnico ai sensi del D.P.R. 380/2001; b) "a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 290 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con colture di terra vegetale di almeno cm. 60, nonché a porre a dimora gli alberi, in conformità a progetto approvato"; c) "a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso non residenziale dei locali al piano terra dell'edificio, in conformità al progetto approvato"; d) "a riposizionare l'impianto a propria cura e spese corredato da idonee garanzie fidejussorie secondo le indicazioni del piano attuativo una volta approvato o comunque a rimuovere l'impianto ove in contrasto con le eventuali indicazioni del programma integrato 'n. 9 città da ristrutturare', una volta approvato, con rinuncia al plusvalore dell'area oggetto del rilascio del titolo abilitativo"; e) "a realizzare a proprie spese il capolinea attiguo all'impianto secondo il progetto realizzato dalla stessa ATxxxxx". Evidenzia infine il tribunale che - come affermato sia dall'attore, sia dalle convenute Comunione dei Beni Ereditari e Amministrazione della Comunione Ereditaria - l'incarico di amministratori delle due entità giuridiche è rivestito dalle medesime persone: si tratta dei dottori commercialisti convenuti xxx..

3 - In merito alle eccezioni preliminari afferenti la legittimazione, ad agire e a contraddire, di alcune parti, si osserva quanto segue.

3.1 L'eccezione di difetto di legittimazione attiva di xxxx., sollevata da tutti i convenuti e fondata sull'assenza in capo all'attore di un qualsivoglia diritto reale, anche pro quota, sui cespiti ereditari confluiti nella Comunione dei Beni Ereditari di Rxxxxx., deve essere rigettata per quanto di seguito esposto.

La legittimazione ad agire - così come la legittimazione a contraddire alla domanda - costituisce una condizione dell'azione o condizione per la trattazione della causa, la cui esistenza viene valutata dal giudice in astratto, alla stregua della ricostruzione della

fattispecie fatta dall'attore nella domanda. Essa, pertanto, prescinde dalla effettiva titolarità del rapporto giuridico dedotto in giudizio. Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, infatti, la legittimazione attiva in senso stretto e la titolarità del diritto, non necessariamente coincidono, sussistendo la prima ogniqualevolta vi sia una coincidenza tra chi propone la domanda e colui che nella domanda stessa è "affermato" titolare del diritto e tra colui contro il quale la domanda è proposta e colui che nella domanda stessa è "affermato" soggetto passivo del diritto o, comunque, "violatore" di quel diritto.

Ciò detto, nel caso in esame il xxx. ha affermato di essere proprietario, per la quota di 1118 e in virtù dell'atto di cessione stipulato con la coerede xxxxxx Va., dei beni immobili appartenenti alla Comunione, oggetto del contratto di locazione e del patto d'obbligo - che sarebbero stati conclusi tra la Comunione dei Beni Ereditari di xxxxP. senza il suo consenso - dei quali ha chiesto di dichiarare la nullità o l'annullamento o, comunque, l'inefficacia. Tale prospettazione consente di individuare quella corrispondenza, integrante la legitimatio ad causam, fra il soggetto che propone la domanda e il soggetto che è indicato quale titolare del diritto oggetto del contendere.

3.2. È superfluo esaminare la fondatezza dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dall'Amministrazione della Comunione Ereditaria del Cavaliere del Lavoro xxxx in conseguenza della precisazione effettuata dall'attore, nella prima memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c., con la quale è stato chiarito che il soggetto destinatario della domanda è la Comunione dei Beni Ereditari di Roxxxxa. e non anche l'Amministrazione, nei cui confronti la domanda deve quindi intendersi rinunciata.

3.3. È fondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva proposta da xxx. xxxx.. Questi, infatti, sono stati convenuti in proprio e non quali legali rappresentanti della Comunione ereditaria o della società di cui ricoprivano l'incarico di amministratori, come si desume dal fatto che gli enti rappresentati sono stati autonomamente convenuti, nonché dalla mancanza, nel corpo della citazione in giudizio, di alcun riferimento alla qualità di amministratori.

Deve quindi concludersi che il titolo in base al quale sono stati convenuti in giudizio (in proprio) non presenta alcun collegamento con la pretesa fatta valere dall'attore, né tale collegamento è ravvisabile negli atti del giudizio.

4 - La valutazione nel merito della domanda proposta da Caxxx. impone innanzitutto di accertare se questi rivesta in concreto la qualità di partecipante alla comunione ereditaria del defunto xxxx., per avere acquistato - con l'atto del xx Gi. di Roma del 28.12.1989 - i diritti su di essa spettanti alla coerede Emxxxx., pari alla quota di 1118.

4.1 A tal fine si premette, in via generale, che in materia di comunione ereditaria la libera disponibilità della quota di eredità appartenente al singolo coerede, non definita mediante divisione, incontra il limite della tutela dell'interesse degli altri coeredi ad impedire che soggetti estranei all'originario nucleo di chiamati all'eredità possano fare ingresso nella comunione stessa. Tale interesse riceve tutela mediante l'istituto della prelazione con retratto, disciplinato dall'art. 732 c.c. (cd. retratto successorio), che attribuisce ai coeredi, finché dura la comunione ereditaria, il diritto di prelazione sulla quota dei beni ereditari, o parte di essa, che un coerede intenda alienare ad un estraneo, nonché il diritto di riscattare la quota dal terzo acquirente, qualora il coerede cedente non abbia notificato agli altri coeredi la proposta di alienazione e il prezzo.

L'eventuale omissione della notifica della proposta non inficia quindi la cessione effettuata dal coerede, ma resta salvo il diritto degli altri coeredi - assoggettato al termine decennale di prescrizione, decorrente dalla data della vendita della quota ereditaria compiuta in violazione del diritto di prelazione spettante ai coeredi (da ultima: Cass., sent. n. 3465 del 12.2.2013) - di esercitare il riscatto successivamente all'alienazione.

Ciò premesso, si rileva che dagli atti di causa non è emerso che il diritto di prelazione sia stato esercitato dai coeredi di xxx né che questi abbiano esercitato il diritto di riscatto nei confronti di xx

4.2 Con il menzionato contratto del 28.12.1999, Emxxx aveva ceduto a Cxxxx. (o xxxx. "i diritti di spettanza ereditaria pari complessivamente a 1118 (un diciottesimo) in piena xxxxxxxxx, su un appezzamento di terreno sito in Comune di Roma, località Tor Bella Monaca, su un fabbricato sito nella medesima località, e ancora su altri terreni siti in Roma.

Successivamente questo tribunale (sent. n. 21185 dell'11-17.10.2006) non aveva accolto la domanda di rescissione ultra dimidium e la domanda subordinata di risoluzione per inadempimento di quel contratto, proposte dalla Va. nei confronti del Cxxx. (anche in relazione ad altri contratti, aventi ad oggetto la cessione di crediti). Il tribunale aveva ritenuto non provata la sussistenza dei presupposti per disporre la rescissione dei contratti e, con specifico riferimento alla domanda di risoluzione del contratto di cui ci si occupa, aveva affermato "che, con riguardo al contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 28.12.1999, il quale prevede come prezzo della vendita (art. 7) la somma di complessive £.177.645.800 senza specificare le relative modalità di versamento - pur risultando non avere il xxxx versato l'intero corrispettivo pattuito, tuttavia difetta la prova di un suo grave inadempimento alle obbligazioni contrattualmente assunte, in quanto le pregresse scritture private aventi ad oggetto tali trasferimenti immobiliari - sottoscritte dalle parti e non disconosciute - attestano l'avvenuta corresponsione di complessive £.100.000.000 e la xxxxxa. ha riconosciuto nelle sue difese di avere successivamente ricevuto dal convenuto ulteriori E 23.243,22, mentre non risultano scaduti i tempi per il versamento del residuo, stante l'affermazione dell'attrice dell'avvenuta pattuizione di un pagamento dilazionato."

Il contratto del 28.12.1999 è quindi efficace, non risultando intervenute pronunce che ne abbiano dichiarato l'inefficacia per altra causa, né essendo stati dedotti in questa sede profili di inefficacia o vizi ulteriori rispetto a quelli che emergerebbero da altri provvedimenti giudiziali richiamati nel corso del giudizio, i quali non hanno accertato l'inefficacia o l'invalidità della cessione della quota, già appartenente alla Va., del diritto di proprietà sui beni appartenenti all'asse ereditario, con particolare riferimento al bene immobile oggetto delle domande proposte dal Ch..

A tale riguardo si evidenzia che - non avendo l'attore, con l'atto del 28.12.1999, acquistato il terreno facente parte dei cespiti immobiliari confluiti nella comunione, ma la quota di 1118 di tali beni non ancora divisi - non è conferente il richiamo effettuato da alcuni convenuti alla sentenza del Tribunale di Velletri - sezione distaccata di Albano Laziale n. 275/2009. In quella sentenza, infatti - con riferimento ad un altro bene della comunione ereditaria, sicché va escluso qualsiasi riflesso del giudicato - era stata fatta applicazione dell'art. 757 c.c., che disciplina gli effetti della divisione ereditaria (che non risulta avere interessato l'eredità di Roxxxxa.) con riferimento all'ipotesi, non verificatasi nel caso in esame, della vendita, da parte di un coerede, di uno specifico bene appartenente alla comunione, prima che si proceda alla divisione.

All'acquisto dell'intera quota appartenente al coerede - diversamente da quanto si verifica nella cessione di uno specifico bene prima della divisione, la quale ha soltanto efficacia obbligatoria - consegue l'ingresso dell'acquirente nella comunione ereditaria (Cass., sentt. n. 8315 del 16.8.1990 e n. 10629 del 29.11.1996). Pertanto, posto che alla comunione ereditaria, per quanto non specificamente disciplinato, possono applicarsi le norme dettate in materia di comunione ordinaria - tra l'altro qui richiamate, quanto all'amministrazione dei beni ereditati, dal regolamento della comunione dei beni ereditari xxxxx Va. - deve affermarsi che Caxxxxx. è titolare di 1118 dei beni facenti parte la comunione dei beni ereditari di Ro. Va., in virtù dell'atto di acquisto di cui si è detto.

Ciò anche a prescindere dalla circostanza che questo abbia o meno partecipato alla gestione di tali beni esercitando i poteri ad esso derivanti dalla sua compartecipazione

(quale, ad esempio, il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune di cui agli art. 1105 e ss. c.c.).

5 - Tale profilo assume invece rilevanza in relazione alla valutazione della fondatezza della domanda di nullità o annullamento o, comunque, di inefficacia del contratto di locazione e del patto d'obbligo, stipulati tra la Comunione dei Beni Ereditari di xxxxx.P..

Al riguardo si osserva che xxxx Ch., proprio perché compartecipante alla comunione, avrebbe dovuto impugnare le delibere delle assemblee della comunione con cui erano state approvate le proposte di stipula dei contratti dei quali in questa sede ha chiesto l'annullamento, avvalendosi degli appositi strumenti civilistici predisposti a favore dei compartecipi ad una comunione pro indiviso. Sul punto si richiamano le citate disposizioni del codice civile relative all'amministrazione della cosa comune di cui agli artt. 1105 e ss., nonché l'art. 6 del regolamento della comunione, dalle quali può trarsi come l'attore avrebbe dovuto contestare la propria affermata esclusione dalla partecipazione all'amministrazione e, di conseguenza, dalle delibere assembleari riguardanti la gestione della cosa comune approvate in sua assenza, impugnando direttamente queste ultime.

Occorre a tal proposito rilevare che non può costituire oggetto del presente giudizio - trattandosi di un tema non posto dalle parti - l'accertamento relativo al raggiungimento delle maggioranze prescritte dall'art. 6 del Regolamento (la cui delibera di approvazione neppure risulta impugnata) ovvero, sperando la cd. prova di resistenza, al loro raggiungimento anche nell'ipotesi in cui il Chxxxxi avesse partecipato ed espresso il voto contrario.

Per le ragioni sopra esposte (in sintesi: l'attore, quale partecipante alla comunione ereditaria, avrebbe dovuto previamente impugnare le delibere assembleari che avevano approvato la stipula degli atti di cui è stata chiesta la dichiarazione di nullità) non possono essere accolte le domande volte ad ottenere la dichiarazione di nullità ed inefficacia del contratto di locazione e dell'atto d'obbligo, proposte da Caxxx. Conseguentemente, deve rigettarsi anche la domanda di condanna al risarcimento del danno, proposta dall'attore nei confronti di tutti i convenuti, eccettuata Roma Capitale. 7 - Deve essere rigettata anche la domanda di risarcimento del danno all'esercizio della libertà negoziale, che xxxxxxxx avrebbe cagionato alla comunione ereditaria mediante il compimento di alcune attività - genericamente esposte e fatte oggetto di una altrettanto generica istanza di ammissione di prova testimoniale -, consistite nel contattare "alcune volte" le "controparti contrattuali" della comunione, denunciando l'invalidità dei rapporti e così "disturbando la relazione negoziale", interferendo "nelle trattative precontrattuali iniziate tra la comunione e terzi soggetti, nei più disparati ambiti, al fine di ottenere ingiustificati ritorni economici", nonché - con l'assumere di essere intraneus all'eredità xxxa. - offendendo il buon nome e la reputazione dei coeredi, "trattandosi di soggetto particolare".

Il tribunale ritiene che la genericità dell'esposizione dei fatti costitutivi della domanda e delle conseguenze pregiudizievoli non consente neppure di esaminarne la fondatezza.

Non può essere accolta neppure la domanda di condanna dell'attore ad astenersi da ogni futura interferenza illecita nell'attività negoziale che la comunione ereditaria porrà in essere e da condotte lesive della reputazione dei legittimi comproprietari, trattandosi di una condanna in futuro volta ad inibire il compimento di condotte non specificamente descritte le quali, in quanto non ancora commesse, non hanno determinato il compimento di alcun illecito civile. Si tratterebbe, inoltre, di una pronuncia di contenuto inibitorio emessa al di fuori di ipotesi specificamente previste dalla legge e non avente la funzione di impedire l'irreparabile pregiudizio degli effetti di una sentenza di merito. 8 - Alla prevalente soccombenza segue la condanna al pagamento in favore delle controparti delle spese di giudizio, liquidate in dispositivo (d'ufficio, in difetto di presentazione della relativa nota) secondo i criteri previsti dal Dxxxxxxx. Giustizia n. 55 del 2014, immediatamente applicabile.

In considerazione della sostanziale identità delle difese svolte, ad opera dei medesimi difensori - culminata con il deposito di una comparsa conclusionale congiunta - si liquidano unitariamente le spese processuali sostenute dalla Comunione ereditaria, dall'Amministrazione e da xxx..

Non si ravvisano i presupposti per disporre la condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

p.q.m.

Il Tribunale, disattesa ogni diversa domanda, eccezione, difesa ed istanza, definitivamente decidendo sulle domande proposte da xxx. nei confronti della COMUNIONE DEI BENI EREDITARI DI Roxxxxxxx così provvede:

- a) dichiara la carenza di legittimazione passiva di Pixxx.;
- b) rigetta le domande proposte da Caxxxx. nei confronti della Comunione dei Beni Ereditari di xxx Va., della BXXXXX.I. e di Roma Capitale, perché infondate;
- c) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dalla Comunione dei Beni Ereditari di Roxx.;
- d) condanna Caxx. al pagamento in favore della Comunione dei Beni Ereditari di xxxx., dell'Amministrazione della Comunione ereditaria del Cavaliere del lavoro Roxxxxa. società agricola semplice, di Pixxxxxx delle spese di giudizio, che liquida complessivamente d'ufficio in E 16.585,00 per compensi, oltre a rimborso spese generali, iva e cpa;
- e) condanna Ca. Alxxxh. al pagamento in favore della Bxxxx.r.l. delle spese di giudizio, che liquida complessivamente d'ufficio in E 16.116,00 per compensi, oltre a rimborso spese generali, iva e cpa;
- f) condanna Ca. xxx. al pagamento in favore di Roma Capitale delle spese di giudizio, che liquida complessivamente d'ufficio in E 13.430,00 per compensi, oltre a rimborso spese generali, iva e cpa.

Così deciso in Roma, il 12.1.2015