

---

Comitato scientifico:

*Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - 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 CHIARAVALLOTTI (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.) - Mirella DELIA (Magistrato) - 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.).*

---

## **Domanda di condanna alla demolizione di un immobile: litisconsorzio necessario**

*Nel giudizio avente ad oggetto una domanda di condanna alla demolizione di un immobile o di una parte di esso, sono necessari contraddittori tutti i comproprietari pro indiviso del manufatto, in quanto, stante l'unitarietà ab origine del rapporto dedotto in giudizio, una sentenza di demolizione pronunciata soltanto nei confronti di alcuni di essi sarebbe inutiliter data.*

## **Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 5.11.2015, n. 22670**

*...omissis...*

Considerato in diritto

Con il primo mezzo del ricorso principale (violazione dell'art. 948 c.c., art. 2653 c.c., n. 1 e art. 2909 c.c., in relazione all'art. 111 c.p.c., comma 4), xxxxxx dante causa in corso di giudizio dei convenuti, non essendo stata trascritta, non poteva spiegare i suoi effetti contro il successore a titolo particolare.

Di qui il quesito di diritto "se la regiudicanda conseguente a domanda di rivendica non trascritta esplica effetti ed ha efficacia anche nei confronti di un successore a titolo particolare nel corso del giudizio, terzo, per effetto della mancata trascrizione rispetto al giudizio, e acquirente e possessore del bene rivendicato per effetto di trasferimento a non domino".

Il secondo motivo del medesimo ricorso (violazione dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 948 c.c., art. 2651 c.c., n. 1 e art. 111 c.p.c., comma 4.) pone il quesito "se il proprietario per effetto di una domanda di rivendica non trascritta all'esito del passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della proposta domanda, può proporre eguale domanda di rivendica nei confronti del possessore - proprietario del bene trasferito a non domino".

Con il terzo motivo (violazione dell'art. 112 c.p.c.), la ricorrente in via principale denuncia la mancanza di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, sul rilievo che gli appellanti, con il proposto gravame, non avrebbero dedotto nè eccepito l'improponibilità della domanda per l'esistenza di un giudicato preclusivo.

I controricorrenti xxxxxx altri hanno chiesto in via preliminare di dichiarare inammissibile il ricorso principale "per violazione dell'art. 366 bis c.p.c., in ragione della inammissibilità dei quesiti di diritto"; in linea gradata rispetto alla richiesta di inammissibilità, "ma preliminare rispetto alla delibazione della assunta fondatezza dei motivi di ricorso principale", hanno chiesto dichiararsi la nullità della sentenza della Corte d'appello per violazione dell'art. 102 c.p.c., e per l'effetto la rimessione dell'intero giudizio innanzi al Tribunale di Torre Annunziata; "in via ulteriormente gradata", il rigetto del ricorso principale.

Con il motivo di ricorso incidentale (violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c., difetto di contraddittorio in presenza di ipotesi di litisconsorzio necessario, mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini), il Condominio ed i xxx ed altri - premesso che la Corte d'appello, avendo accoxxx il secondo motivo del loro gravame (preclusione da ne bis in idem), ha considerato assorbito l'esame della censura principale pregiudiziale in ordine al difetto di contraddittorio per omessa evocazione in giudizio di tutti i litisconsorti - sostengono che l'attrice avrebbe dovuto incardinare la causa nei confronti di tutti i condomini, ovvero, in ogni caso, nei confronti di tutti i condomini proprietari di unità site nella porzione verticale dell'edificio oggetto della richiesta di demolizione.

Ciò non sarebbe avvenuto, non essendo stati evocati xxx altri condomini del fabbricato di xxxxx Di qui il quesito se, sussistendo nella fattispecie un'ipotesi di litisconsorzio necessario, l'azione diretta alla demolizione dell'edificio condominiale dovesse essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini.

Il Collegio ritiene che debba essere esaminato con priorità il ricorso incidentale condizionato, anche rispetto allo scrutinio dell'eccezione di inammissibilità dei motivi del ricorso principale.

Occorre al riguardo rilevare che la Corte d'appello ha esaminato con precedenza, ed ha accolto, la "seconda parte del motivo di censura sub b)", quella relativa alla improponibilità della domanda per preclusione da divieto del ne bis in idem, in ragione della "preclusione di un nuovo accertamento giudiziale nella stessa situazione di fatto e di diritto già oggetto di giudicato"; mentre ha ritenuto "superfluo" "l'esame della censura principale pregiudiziale sub a)" degli stessi appellanti, veicolante una questione pregiudiziale di rito relativa alla incompletezza del contraddittorio in una situazione prospettata come di litisconsorzio necessario.

In questa situazione, va, appunto, esaminato con priorità il ricorso incidentale, proposto dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio di merito, perchè relativo ad

una questione pregiudiziale di rito, rilevabile d'ufficio, che non è stata oggetto di decisione nè esplicita nè implicita da parte del giudice di merito.

E ciò in applicazione del principio secondo cui anche alla luce del principio costituzionale della ragionevole durata del processo, secondo cui fine primario di questo è la realizzazione del diritto delle parti ad ottenere risposta nel merito, il ricorso incidentale proposto dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio di merito, che investa questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito, ha natura di ricorso condizionato, indipendentemente da ogni espressa indicazione di parte, e deve essere esaminato con priorità solo se le questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito, rilevabili d'ufficio, non siano state oggetto di decisione esplicita o implicita (ove quest'ultima sia possibile) da parte del giudice di merito; qualora, invece, sia intervenuta detta decisione, tale ricorso incidentale va esaminato dalla Corte di cassazione, solo in presenza dell'attualità dell'interesse, sussistente unicamente nell'ipotesi della fondatezza del ricorso principale (Sez. Un., 6 marzo 2009, n. 5456; Sez. Un., 25 marzo 2013, n. 7381; Sez. 1<sup>^</sup>, 6 marzo 2015, n. 4619).

La doglianza veicolata con il ricorso incidentale è fondata.

Nel giudizio avente ad oggetto una domanda di condanna alla demolizione di un immobile o di una parte di esso, sono necessari contraddittori tutti i comproprietari pro indiviso del manufatto, in quanto, stante l'unitarietà ab origine del rapporto dedotto in giudizio, una sentenza di demolizione pronunciata soltanto nei confronti di alcuni di essi sarebbe inutiliter data (Sez. 2<sup>^</sup>, 17 aprile 2001, n. 5603; Sez. 2<sup>^</sup>, 26 aprile 2010, n. 9902).

Ora nella specie la domanda giudiziale non è stata proposta nei confronti di tutti i condomini proprietari di unità immobiliari site nell'edificio oggetto della pretesa demolitoria.

Non risultano infatti evocati in giudizio: il proprietario del box xxxxx

E' assorbito l'esame del ricorso principale.

La causa deve essere rimessa al Tribunale di Torre Annunziata, ai sensi dell'art. 383 c.p.c., u.c., essendo stata riscontrata una nullità del giudizio di primo grado, derivante dalla mancata integrità del contraddittorio, per la quale il giudice d'appello avrebbe dovuto rimettere le parti al primo giudice.

Il giudice del merito provvedere sulle spese anche del giudizio di cassazione.

p.q.m.

La Corte accoglie il ricorso incidentale, assorbito il principale; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa al Tribunale di Torre Annunziata, anche per le spese del giudizio di cassazione.