Cassazione civile sez. II - 03/05/2016, n. 8703. Pres. Matera. Est. Lombardo.

RITENUTO IN FATTO

1. - M.S. e G.A. convennero in giudizio Z. F., chiedendo la condanna della stessa al risarcimento del danno patito per l'evizione subita a seguito dei decreti del giudice dell'esecuzione di Cosenza, che avevano trasferito a terzi la proprietà di due locali-magazzino, che essi avevano acquistato con atto rogato dalla convenuta, nella qualità di notaio, nel quale non era stata data menzione del pignoramento gravante su detti immobili ed, anzi, era stata garantita la loro libertà da oneri, vincoli ed ipoteche diversi dall'ipoteca iscritta in favore della Banca Nazionale del Lavoro a garanzia del mutuo erogato alla venditrice.

Nella resistenza della convenuta, il Tribunale di Cosenza rigettò la domanda, ritenendo il preteso diritto al risarcimento del danno estinto per prescrizione.

2. - Sul gravame proposto dagli attori, la Corte di Appello di Catanzaro, in riforma della pronuncia di primo grado, accolse la domanda attorea, condannando la convenuta al risarcimento del danno in favore dei coniugi M.- G., che liquidò in Euro 3.080,67 (oltre rivalutazione monetaria e interessi legali), importo corrispondente alle somme versate dai medesimi alla venditrice degli immobili a titolo di quota-parte del prezzo e alle spese sostenute per il rogito.

3. - Per la cassazione della sentenza di appello ricorrono M. S. e G.A. sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso Z.F., che propone altresì ricorso incidentale affidato a due motivi.

I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. - In ordine logico, va prima esaminato il ricorso incidentale proposto dalla Z..

1.1. - Col primo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 2934 e 2935 c.c., per avere la Corte di Appello ritenuto che il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno decorre dal momento in cui l'evento dannoso diviene percepibile dal danneggiato, anzichè dal momento in cui è stata posta in essere la condotta che ha cagionato il danno (nella specie, l'avere il notaio rogato il 4.12.1990 l'atto pubblico senza eseguire le dovute visure).

La censura non è fondata.

Come questa Corte ha avuto già modo di statuire, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poichè l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà

delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perchè sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità ex contractu per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, e, stante il suddetto obbligo, non è ontologicamente configurabile il concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 cod. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 24733 del 28/11/2007, Rv. 600457; nello stesso senso, Sez. 3, Sentenza n. 26020 del 05/12/2011, Rv. 620327).

Orbene, posta la natura contrattuale della responsabilità professionale del notaio, va ricordato che, secondo la più recente giurisprudenza di questa Corte, il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale inizia a decorrere non dal momento in cui la condotta del professionista determina l'evento dannoso, bensì da quello in cui la produzione del danno si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e riconoscibile da chi ha interesse a farlo valere (Sez. 3, Sentenza n. 10493 del 08/05/2006, Rv. 591356; Sez. 3, Sentenza n. 16463 del 15/07/2009, Rv. 609267; Sez. 2, Sentenza n. 16658 del 27/07/2007, Rv. 600239; da ultimo, Sez. 3, n. 3176 del 18/02/2016, non massimata).

Il Collegio condivide il richiamato principio, non potendosi peraltro trascurare di osservare che, nell'ambito della responsabilità contrattuale (nel cui genus - come detto - va inquadrata la responsabilità professionale per l'inadempimento della prestazione d'opera intellettuale, quale quella del notaio), l'inadempimento (parziale o totale) delle obbligazioni del professionista si configura come la causa del danno risarcibile, ma non si identifica col danno, il quale invece va individuato nel pregiudizio (perdita subita o mancato guadagno) patito dal creditore della prestazione quale conseguenza immediata e diretta, ai sensi dell'art. 1223 cod. civ., della condotta inadempiente.

In sostanza, è necessario tener distinti la "condotta" che ha causato il danno dall'"evento" dannoso, quale pregiudizio patrimoniale patito dalla parte che ha richiesto la prestazione d'opera intellettuale: la sussistenza di un danno risarcibile implica che alla "condotta" inadempiente del professionista, potenzialmente produttiva di danno, segua effettivamente l'"evento-danno", quale depauperamento patrimoniale di chi ha richiesto la prestazione professionale.

Il danno da responsabilità professionale (che, pur in presenza dell'inadempimento del professionista ai suoi obblighi contrattuali, può anche non prodursi affatto) può sorgere contestualmente all'inadempimento del debitore ovvero in un momento successivo; tuttavia, sul piano logico-giuridico, rimangono - in ogni caso - distinti la "condotta" che ha generato il danno dall'"evento" nel quale il danno si è concretizzato ed è venuto ad esistenza.

È ovvio che il diritto al risarcimento del danno sorge, e la domanda risarcitoria può essere proposta, solo se (e dopo che) il danno sia venuto ad esistenza: è necessario, a tal fine, che il danno sia effettivo ed attuale, solo così assumendo rilevanza giuridica, non essendo sufficiente che sia meramente potenziale (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 26020 del 05/12/2011, Rv. 620328, in motivazione).

Quanto detto, peraltro, è in linea con altro principio più volte enunciato da questa Corte, secondo cui l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti del debitore (art. 1218 c.c.) presuppone la produzione del danno, non diversamente dall'azione di responsabilità extracontrattuale, ancorchè l'inadempimento del debitore sussista prima ed a prescindere dall'effetto dannoso. Ne consegue che la prescrizione dell'azione di responsabilità contrattuale non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del danno di cui si chiede il risarcimento (Sez. 1, Sentenza n. 9060 del 29/08/1995, Rv. 493753; nello stesso senso, ex plurimis, Sez. 3, Sentenza n. 2287 del 06/02/2004, Rv. 569924; Sez. 3, Sentenza n. 26020 del 05/12/2011, Rv. 620328; Sez. 2, Sentenza n. 5504 del 05/04/2012, Rv. 621957).

Ai fini del decorso del termine di prescrizione, va considerato però che non è sufficiente che il danno si sia verificato empiricamente; è altresì necessario che esso sia oggettivamente percepibile all'esterno e riconoscibile da chi intenda chiederne il ristoro, non potendo la prescrizione decorrere se non quando il danneggiato abbia contezza del danno e si trovi - così - in condizione di esercitare il suo diritto.

La percepibilità del danno va apprezzata non secondo parametri soggettivi che guardino alla persona del danneggiato, ma secondo il

parametro dell'ordinaria diligenza, sulla base di un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito e non sindacabile in cassazione se motivato in modo esente da vizi logici e giuridici.

La disposizione dell'art. 2935 c.c. - secondo cui "La prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere" - collega proprio la decorrenza del termine di prescrizione alla possibilità di far valere il diritto; e d'altra parte, lo stesso precedente art. 2934 c.c., comma 1 - a tenore del quale "Ogni diritto si estingue per prescrizione, quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla legge" - collega causalmente l'estinzione del diritto per prescrizione all'inerzia del titolare del diritto, inerzia che è tale - nel caso di diritto al risarcimento del danno - solo quando il danno è percepibile all'esterno e conoscibile da parte del danneggiato.

È evidente, infatti, che l'anticipazione del decorso del termine prescrizionale alla condotta del professionista priverebbe di fatto di tutela giurisdizionale il danneggiato in tutti quei casi - che, secondo l'id quod plerumque accidit, sono prevalenti - in cui il danno non sia coevo alla condotta e non sia immediatamente conoscibile dal cliente; ossia in tutti quei casi in cui, posta in essere la prestazione professionale inadempiente e potenzialmente dannosa, o il diritto al risarcimento non è ancora sorto perchè il danno fino ad allora non si è verificato ovvero il diritto al risarcimento (pur essendo sorto per essersi verificato il danno) non è esercitabile perchè il danno non è cosciuto nè conoscibile.

In altre parole, far decorrere il termine di prescrizione dalla condotta inadempiente del professionista condurrebbe, nei casi in cui l'evento

dannoso sia successivo a tale condotta, all'assurdo giuridico di far decorrere il termine prescrizionale prima del sorgere del diritto al risarcimento del danno; e d'altra parte, far decorrere il termine di prescrizione dalla mera verificazione empirica di un evento dannoso non conosciuto nè conoscibile priverebbe il danneggiato (in tutto o in parte) del tempo riconosciutogli dalla legge per l'esercizio del suo diritto al risarcimento, potendo financo impedirgli di ricorrere alla tutela giurisdizionale, con conseguente vulnus dell'art. 24 Cost..

Deve dunque ritenersi che il termine di prescrizione può decorrere solo dal momento in cui l'azione per valere il diritto al risarcimento del danno è in concreto esercitabile per essere il danno conoscibile secondo il parametro dell'ordinaria diligenza.

Tale conclusione si pone peraltro in linea con la giurisprudenza della Corte costituzionale formatasi nell'interpretazione dell'art. 24 Cost.. E infatti, secondo il giudice delle leggi, la garanzia del diritto di azione, di cui al primo comma dell'art. 24 Cost., si estende alla conoscibilità - secondo il parametro dell'ordinaria diligenza - del momento di decorrenza del termine fissato per la proponibilità dell'azione giudiziaria, al fine di assicurare all'interessato l'utilizzazione di tale termine nella sua interezza (Corte Cost., sent. n. 134 del 1985; n. 14 del 1977).

Vanno pertanto affermati, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 1, i seguenti principi di diritto:

- "Il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno da responsabilità professionale inizia a decorrere non dal momento in cui il professionista pone in essere la condotta potenzialmente causativa

del danno, ma dal momento in cui si verifica effettivamente l'evento dannoso e tale evento si manifesta all'esterno, divenendo oggettivamente percepibile e conoscibile da chi ha interesse a farlo valere". - "Nel caso della stipula di una compravendita immobiliare, in cui il notaio rogante l'atto pubblico di trasferimento abbia erroneamente asseverato l'inesistenza di pesi o vincoli sul bene immobile oggetto del negozio, ai fini della individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizionale, non assume rilievo dirimente il momento della stipulazione dell'atto, dovendosi invece aver riguardo all'esistenza di un danno risarcibile ed al suo manifestarsi all'esterno, siccome percepibile dallo stesso danneggiato alla stregua del parametro dell'ordinaria diligenza; l'apprezzamento della conoscibilità in concreto del danno alla stregua del suddetto parametro costituisce accertamento di fatto rimesso al giudice di merito e insindacabile in sede di legittimità se motivato in modo esente da vizi logici e giuridici".

1.2. - Col secondo motivo di ricorso, si deduce il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale omesso di considerare che il danno nella specie manifestatosi, per un verso, era percepibile dagli attori per effetto dell'ipoteca iscritta e dichiarata dalla controparte negoziale e, per l'altro, era effetto della volontaria inadempienza degli stessi attori al pagamento dei ratei di mutuo.

Questa censura è inammissibile.

Nella specie, la Corte territoriale ha correttamente applicato i principi di diritto sopra richiamati, ritenendo che il danno fosse eziologicamente collegato (non all'ipoteca iscritta sugli immobili

oggetto della compravendita, ma) alla mancata verifica da parte del notaio della esistenza di una procedura di esecuzione forzata sugli stessi (pignoramento gravante sugli immobili trascritto tre mesi prima dell'atto di compravendita), ritenendo che gli attori avessero avuto consapevolezza del danno solo dalla comunicazione dei decreti del giudice dell'esecuzione con i quali era stata trasferita a terzi la proprietà dei locali da essi acquistati. Trattasi di accertamento di fatto incensurabile in cassazione, quando - come nella specie - la motivazione risulta esente da vizi logici e giuridici.

2. - Passando all'esame del ricorso principale, esso si articola nelle seguenti censure.

Col primo motivo (suddiviso nelle lettere A, B, C e D del ricorso), si deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 112, 342 e 345 c.p.c., artt. 2697 e 1218 c.c., nonchè il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte di Appello negato agli attori il risarcimento del danno patito per la subita espropriazione forzata dei loro immobili e per avere limitato tale risarcimento - introducendo così a officio un nuovo tema di decisione - alla sola somma da essi versata in contanti alla parte venditrice (lettera A); per non aver considerato che il pagamento dell'altra quota del prezzo (mediante l'accollo del mutuo esistente) era pacifica tra le parti (lettera B); per non aver dichiarato inammissibile la contestazione dell'integrale pagamento del prezzo formulata dalla convenuta solo con la memoria di replica in appello (lettera C); per avere la Corte territoriale posto a carico degli attori l'onere di provare l'esecuzione del contratto nei confronti della

parte venditrice in violazione della regola dell'onere della prova (lettera D).

Col secondo e col terzo motivo di ricorso (denominati rispettivamente lettere E ed F), che possono esaminarsi unitariamente, si deduce poi la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1218 - 1223 - 1226 - 1292 - 1294 - 1483 - 2055 c.c., nonchè il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale escluso che il notaio fosse tenuto al pagamento del valore dell'intero immobile oggetto di evizione e per avere escluso altresì la liquidazione del lucro cessante (pari alla perdita del rendimento locatizio degli immobili) e il danno morale (lettera E), danni tutti di cui il notaio avrebbe dovuto rispondere per intero in quanto debitore solidale col venditore (lettera F).

Tutte le censure sono infondate.

Va premesso che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, alla quale va data continuità, tra i corresponsabili di un danno sussiste sempre responsabilità solidale e paritaria, a nulla rilevando che ciascuno di essi abbia contribuito al verificarsi dell'evento dannoso finale rendendosi inadempiente ad obblighi scaturiti da fonti diverse; ne consegue che il creditore non ha alcun onere di escutere l'uno, piuttosto (o prima) che l'altro dei condebitori (in applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto indipendenti ed autonome, nei confronti del promissario acquirente, le responsabilità del promittente venditore, che nelle more tra preliminare e definitivo aveva concesso ipoteca sul bene promesso in vendita, e del notaio chiamato a rogare il contratto definitivo, che

l'aveva trascritto dopo ben sei mesi dalla stipula, posteriormente all'iscrizione delle suddette ipoteche) (Sez. 2, Sentenza n. 7404 del 11/05/2012, Rv. 622526; nello stesso senso, in tema di responsabilità solidale del notaio - rogante l'atto pubblico - col venditore, v. Sez. 3, Sentenza n. 5946 del 15/06/1999, Rv. 527536).

Ciò premesso, va rilevato come i ricorrenti non abbiano tenuto conto della limitazione della responsabilità per danni prevista dall'art. 2921 cod. civ..

Va infatti ricordato che, nell'ipotesi di evizione totale, il venditore deve normalmente risarcire al compratore il danno nei limiti del c.d. "interesse negativo", costituito dalla restituzione del prezzo, dal rimborso delle spese della vendita e dai frutti, che l'acquirente abbia dovuto corrispondere a colui dal quale sia stato evitto, oltre gli accessori e le spese giudiziali; solo qualora si accerti che abbia agito con dolo o con colpa in riferimento alla particolare causa che ha determinato l'evizione, il venditore è obbligato al risarcimento integrale del danno, comprensivo anche del lucro cessante, ponendosi la causa di evizione sullo stesso piano giuridico dell'inadempimento (Sez. 2, Sentenza n. 18259 del 17/09/2015, Rv. 636417; Sez. 3, Sentenza n. 3470 del 14/04/1994 Rv. 486157; da ultimo, Sez. 3, Sentenza n. 2750 del 12/02/2015, Rv. 634907).

Questa limitazione del risarcimento del danno al c.d. "interesse negativo" vale anche per il notaio rogante, nel caso in cui egli sia corresponsabile della evizione.

Sul punto, questa Corte ha affermato che incorre in responsabilità professionale il notaio che rogiti un contratto di compravendita

immobiliare senza compiere le visure dei pubblici registri per verificare la libertà e disponibilità dell'immobile; tuttavia il danno risarcibile derivante da tale condotta non si identifica necessariamente col prezzo pagato dall'acquirente ma con la situazione economica nella quale il medesimo si sarebbe trovato qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione (in applicazione di tale principio, la S.C. - con riferimento al caso in cui il prezzo di una compravendita immobiliare risultava essere stato corrisposto quasi per intero dall'acquirente in data anteriore alla stipulazione dell'atto notarile - ha identificato il danno risarcibile unicamente nel versamento della parte residua del corrispettivo, ritenendo che il pregiudizio anteriormente subito dal cliente appartenesse ad una serie causale del tutto indipendente dalla condotta del notaio) (Sez. 3, Sentenza n. 18244 del 26/08/2014, Rv. 632307); ha anche affermato che, sebbene incorra in responsabilità professionale il notaio il quale roghi un contratto di compravendita immobiliare senza accertare l'esistenza di una trascrizione pregiudizievole sull'immobile, il danno risarcibile derivato da tale condotta non si identifica col prezzo pagato dall'acquirente se, al momento della stipula, tale prezzo era già stato interamente pagato. Ricorrendo tale ipotesi, l'unico danno risarcibile ascrivibile al notaio è costituito dalle spese connesse al rogito (Sez. 3, Sentenza n. 16905 del 20/07/2010, Rv. 614106).

In sostanza, il danno che il notaio è tenuto a risarcire, in conseguenza della evizione ascrivibile al suo inadempimento, corrisponde alle somme che il cliente ha sborsato in forza dell'atto pubblico rogato dal

pubblico ufficiale; si tratta di un risarcimento che ha lo scopo di assicurare il mero ripristino della situazione patrimoniale dell'acquirente quale era anteriormente alla vendita.

Trattandosi di risarcimento limitato al solo "interesse negativo", non v'è spazio per il risarcimento del lucro cessante e, men che mai, del danno morale.

Nella specie, la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione di tali principi, riconoscendo agli attori il risarcimento del danno nei limiti delle somme che risultavano pagate al venditore in sede di stipula del contratto di compravendita e delle spese sostenute per la stipula dell'atto, negando invece, per difetto di prova, il rimborso delle somme che avrebbe dovuto essere pagate in esecuzione dell'atto.

La verifica in concreto dell'entità del danno risarcibile, nei limiti di cui sopra, costituisce accertamento in fatto; ed essendo tale accertamento nella specie sonetto da motivazione esente da vizi logici e giuridici, esso rimane incensurabile in sede di legittimità.

3. - In definitiva, entrambi i ricorsi vanno rigettati. Stante la soccombenza reciproca, le spese processuali vanno compensate tra le parti.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta entrambi i ricorsi; compensa tra le parti le spese processuali.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 17 marzo 2016.

Depositato in Cancelleria il 3 maggio 2016