Cassazione civile sez. I - 29/08/1995, n. 9060. Pres. Corda. Est. Lupo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

S. D. in F. acquistò un immobile dalla società OMISSIS (N.R.I.) con atto rogato dal notaio G. il 27 ottobre 1980. La venditrice garantì la piena proprietà e disponibilità del bene, pervenutole dalla s.r.l. X. per atto del notaio F., registrato e trascritto a Roma il 26 febbraio 1972. Nel 1979 la società X. fu dichiarata fallita ed il curatore fallimentare comunicò che l'immobile sarebbe stato acquisito alla massa fallimentare in quanto l'atto del 26 febbraio 1972 non era stato trascritto presso la competente conservatoria di Velletri.

Con citazione del 13 febbraio 1985, la D. convenne in giudizio la società N.R.I. ed il notaio G. affinché fossero condannati in solido al risarcimento dei danni conseguenti all'evizione subita dalla curatela o alla rifusione delle spese qualora l'evizione fosse stata evitata nel corso del giudizio ex art. 1486 c.c..

La società N.R.I., costituitasi in giudizio, fu autorizzata a chiamare in garanzia il notaio F., in relazione alla trascrizione dell'atto da questo compiuta presso una conservatoria incompetente.

Nel corso del giudizio la D. concluse una transazione con la curatela del fallimento della società "X." ed evitò l'evizione versando lire trenta milioni a quest'ultima. Pertanto, chiese che i convenuti fossero condannati in solido al pagamento di quella somma a titolo di risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Rieti, in accoglimento della domanda, con la sentenza del 27 settembre 1989, condannò la Società N.R.I. ed il G. in solido al pagamento di L. 30.050.000; condannò altresì il F. a rifondere alla società N.R.I. le somme da quest'ultima versate alla D. in esecuzione della sentenza.

La sentenza, gravata d'appello da tutti i soccombenti, è stata confermata dalla Corte d'appello di Roma con la sentenza depositata il 3 febbraio 1992.

In ordine alla prescrizione eccepita dal notaio F., appellante principale, la Corte ha previamente qualificato l'azione esperita dalla N.R.I. contro lo stesso come azione contrattuale fondata sul rapporto di prestazione d'opera intellettuale instaurato dalla società acquirente dell'immobile con il notaio in relazione alla stipulazione dell'atto di vendita del 23 febbraio 1972; e ha individuato il dies a quo della prescrizione non in tale data o in quella dell'erronea trascrizione presso una conservatoria incompetente, ma nel momento in cui si sono prodotti gli effetti della condotta del notaio, e cioè nel 1979, quando, con la dichiarazione di fallimento della società X., dante causa della società N.R.I., l'acquisto eseguito da quest'ultima è divenuto inopponibile al fallimento, a norma dell'art. 45 legge fallimentare, per effetto della trascrizione rimasta priva di effetti.

La Corte ha, poi, considerato irrilevante che per il solo periodo 1 gennaio - 31 dicembre 1973 la conservatoria di Roma sia divenuta temporaneamente competente. Quando la trascrizione è stata effettuata (26 febbraio 1972) essa doveva essere fatta presso la conservatoria di Velletri, unico ufficio competente. Consegue che la

trascrizione compiuta presso l'Ufficio di Roma è nulla ai sensi dell'art. 2663 cod. civ., stante la natura inderogabile della competenza territoriale. Tale nullità, pertanto, non può ritenersi sanata per ii fatto che successivamente la Conservatoria di Roma è divenuta temporaneamente competente, potendo tale situazione giustificare soltanto una nuova trascrizione con effetti ex nunc.

La Corte ha, infine, respinto l'ultimo motivo dell'appello principale del F., con cui si sosteneva che, essendo stata la società N.R.I. condannata in solido con il notaio G., tale società era tenuta ad effettuare esborsi per la metà, onde la responsabilità del F. verso la stessa doveva comunque essere limitata alla metà di L. 30.050.000. La Corte ha osservato che la responsabilità verso la attrice D. della società N.R.I. e quella del F. traggono origine da titoli del tutto diversi, onde non è ipotizzabile una ripartizione interna tra detti due soggetti, essendo corretta la condanna del F. alla somma che la società N.R.I. dovrà erogare a favore della D., anche se dovesse risultare superiore alla metà.

Rigettato l'appello principale del F., la Corte di appello ha dichiarato privo di effetti l'appello incidentale condizionato della società N.R.I., mentre ha dichiarato inammissibile l'appello incidentale del G., il cui interesse ad impugnare era scaturito dall'appello della N.R.I., a norma del secondo comma dell'art. 343 c.p.c.

Avverso la sentenza della Corte di appello di Roma Francesco F. ha proposto ricorso per cassazione, deducendo quattro motivi illustrati con memoria. La società OMISSIS ha proposto controricorso e ricorso incidentale condizionato, presentando anche memoria. Angelo G. ha

proposto controricorso e ricorso incidentale. La D. non ha svolto attività difensiva davanti a questa Corte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il ricorso principale del F., il ricorso incidentale condizionato della società OMISSIS (N.R.I.) ed il ricorso incidentale del G. vanno riuniti, essendo stati proposti avverso la medesima sentenza.

2. - Con il primo motivo del ricorso principale il F. deduce la violazione degli artt. 1218, 2935 e 2936 cod. civ.. Il ricorrente sostiene che la prescrizione dell'azione per il risarcimento del danno contrattuale iniziò a decorrere nel 1972, quando egli, con comportamento negligente, trascrisse l'atto di vendita dalla società X. alla N.R.I. presso una conservatoria incompetente. L'illecito contrattuale, invero, si realizza con il comportamento del debitore (nel caso di specie: il suo inesatto adempimento), mentre il danno non ne costituisce un elemento essenziale (come nella responsabilità extracontrattuale), ma unicamente una sua conseguenza. Va, peraltro, osservato che anche il danno fu immediato, perché la non corretta trascrizione rese il trasferimento inopponibile ad alcuno e quindi lasciò l'acquirente dell'immobile privo della tutela tipica della pubblicità immobiliare. Già da quel momento, pertanto, il contraente danneggiato poteva agire per la condanna del notaio al risarcimento.

Diversamente opinando, la prescrizione dell'azione risarcitoria, nel caso di illecito contrattuale, potrebbe iniziare a decorrere anche dopo decenni dal comportamento del debitore, in violazione dell'esigenza di certezza del diritto che è insita nell'istituto della prescrizione.

Il motivo di ricorso è infondato.

Non contestata è la qualificazione operata dal giudice del merito - dell'azione proposta dalla società N.R.I. contro il notaio F. come azione di responsabilità contrattuale (come si è meglio specificato in narrativa). Tale azione, fondata sull'art. 1218 c.c., presuppone che dall'inadempimento del debitore sia derivato come conseguenza immediata e diretta (art. 1223 c.c.) un danno di cui si chiede il risarcimento. L'azione di responsabilità del debitore (art. 1218 c.c.) presuppone la produzione del danno, non diversamente dall'azione di responsabilità extracontrattuale (art. 2043 c.c.). Se l'inadempimento del debitore sussiste prima ed a prescindere dall'effetto dannoso, il diritto del creditore ad ottenere il risarcimento del danno prodotto dallo stesso inadempimento non può sorgere prima del verificarsi di tale danno. Consegue che la prescrizione di detto diritto e della relativa azione (di responsabilità contrattuale) non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del danno di cui si chiede il risarcimento.

Se l'inesatto adempimento dell'obbligazione a carico del notaio F. si verificò con la trascrizione dell'atto pubblico da lui stipulato presso una conservatoria immobiliare incompetente (e quindi nel 1972), il danno posto a fondamento dell'azione risarcitoria proposta contro il notaio F. dalla società N.R.I. si è verificato soltanto per effetto della dichiarazione di fallimento della società X. (che aveva venduto l'immobile acquistato dalla N.R.I.), avvenuto nel 1979, perché soltanto in tale data l'acquisto della N.R.I. divenne inopponibile al fallimento a causa della non corretta trascrizione effettuata dal notaio.

Se è vero che la N.R.I. poteva agire contro il notaio anche prima del 1979 per ottenere l'esatto adempimento e così evitare il verificarsi del danno successivo, è anche vero che la stessa società non poteva, prima del fallimento, chiedere il risarcimento di un danno (la pretesa di acquisizione dell'immobile all'attivo del fallimento della propria dante causa) non ancora prodottisi.

Non si è contestato, infine, che il danno di cui al N.R.I. ha chiesto di essere risarcita sia una conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del notaio F., onde non assumono rilievo giuridico le considerazioni del ricorrente in ordine alla lunga distanza temporale intercorsa tra il verificarsi dell'inadempimento ed il prodursi del danno risarcibile.

3. - Con il secondo motivo del ricorso principale il F. deduce la violazione degli artt. 1418 e 2663 c.c.. Il ricorrente osserva che l'art. 2663 non commina la sanzione della nullità per la trascrizione effettuata presso un ufficio territorialmente incompetente. Questa trascrizione non è nulla, ma è semplicemente inefficace, e tale inefficacia è cessata nel 1973, quando è sopravvenuta la competenza della conservatoria di Roma, presso la quale il rogito era stato trascritta nell'anno precedente.

Il motivo di ricorso è infondato.

L'art. 2663 c.c. prevede che "la trascrizione deve essere fatta presso ciascun ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni". Questa norma ha lo scopo di rendere concretamente possibile la realizzazione della funzione della trascrizione, perché consente di limitare la ricerca sulle vicende giuridiche del bene

immobile all'ufficio di conservatoria nella cui circoscrizione esso è situato; altrimenti la ricerca dovrebbe essere effettuata in tutti gli uffici esistenti in Italia e sarebbe così onerosa da rendere concretamente inutile lo strumento pubblicitario predisposto dalla legge.

Tale essenziale funzione del collegamento tra la localizzazione del bene e la competenza territoriale dell'ufficio presso cui va effettuata la trascrizione da ragione della natura imperativa della norma dettata dall'art. 2663 c.c., con la conseguenza che la competenza territoriale da essa fissata deve essere qualificata come assoluta ed inderogabile, onde l'atto compiuto in violazione della stessa va considerato privo di qualsiasi effetto.

Merita di essere condivisa, pertanto, l'affermazione della sentenza impugnata che ha qualificato la trascrizione compiuta presso un ufficio incompetente come nulla, recependo d'altronde il tradizionale orientamento espresso dalla dottrina.

4. - Con il terzo motivo il ricorrente principale deduce la violazione dei limiti della devoluzione e del giudicato interno, lamentando che la Corte di appello, in difetto di specifica impugnazione, ha qualificato la trascrizione come assolutamente nulla, mentre il giudice di primo grado l'aveva definita inefficace.

Il motivo di ricorso è infondato.

La qualificazione della trascrizione effettuata presso un ufficio incompetente come radicalmente nulla (anziché come semplicemente inefficace), a prescindere da ogni questione sulla riconducibilità o meno a tale distinzione di effetti rilevanti nel presente giudizio, non

costituisce oggetto di un capo della sentenza di primo grado ovvero anche di una questione preliminare di merito che, decisa in primo grado, avrebbe dovuto essere riproposta in appello per evitare che si formasse il c.d. giudicato interno invocato dal ricorrente.

Il Tribunale, nell'accogliere l'azione di responsabilità contrattuale proposta dalla N.R.I. contro il F., ha ritenuto sussistere l'inadempimento di quest'ultimo consistente nell'avere effettuato una trascrizione non conforme a legge. La individuazione precisa di tale non conformità non ha formato oggetto di una questione decisa dal Tribunale in via autonoma, onde l'atto di appello del F. che ha negato la sussistenza del suo inadempimento ha devoluto al giudice di appello l'esame di tutti i presupposti dello stesso, e quindi anche la qualificazione giuridica della trascrizione non conforme a legge curata dal F..

5. - Con il quarto motivo il ricorrente principale deduce la violazione degli artt. 2055 e 1298 c.c., nonché la illogicità di motivazione. Il ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha riconosciuto in favore della società N.R.I. la rivalsa verso il F. per la somma che la società dovrà effettivamente erogare alla D., anche se dovesse risultare superiore alla metà. Il ricorrente ritiene che la sua condanna verso la N.R.I. doveva essere limitata alla metà dell'importo totale da corrispondere alla D., in quanto in ogni caso la società nè può recuperare la metà in rivalsa dal notaio G., condannato con essa in solido.

Il motivo di ricorso è infondato.

Correttamente la sentenza impugnata non ha fatto applicazione dell'art. 2055 ne dell'art. 1298 nei rapporti tra la società N.R.I. ed il F., avendo ravvisato la totale diversità dei titoli da cui traggono origine la responsabilità dell'una e quella dell'altro.

Ed invero la responsabilità della convenuta N.R.I. (verso l'attrice D.) deriva dalla garanzia per evizione operante a carico di detta società a seguito dell'atto di vendita stipulato con la D. nel 1980, mentre la responsabilità del notaio F. (verso la N.R.I.) è conseguente all'atto pubblico stipulato dal primo nel 1972. Si è in presenza, perciò, di due illeciti distinti (e non di un unico illecito imputabile a più persone, come nella fattispecie ex art. 2055) e di due autonome obbligazioni risarcitorie non legate da vincolo di solidarietà (con la conseguente inapplicabilità dell'art. 1298). Non è, pertanto, configurabile una ripartizione di responsabilità in pari misura nei rapporti tra il F. e la società N.R.I., ma il primo è tenuto a rifondere alla seconda l'intera somma di denaro che quest'ultima sarà tenuta ad erogare all'attrice D..

6. - In conclusione, essendo infondati tutti i motivi del ricorso principale del F., questo va rigettato. Di conseguenza va dichiarato assorbito il ricorso incidentale proposto in via condizionata dalla N.R.I.

Per quanto riguarda il ricorso incidentale proposto dal notaio G., esso va dichiarato inammissibile, perché si limita a chiedere la cassazione della sentenza impugnata, senza contenere alcun motivo di censura della stessa; onde manca in detto ricorso il requisito di ammissibilità previsto dall'art. 366 n. 4 c.p.c..

7. - In ordine alle spese del giudizio di cassazione, la soccombenza del F. determina la sua condanna al pagamento delle spese processuali sostenute dalla N.R.I., mentre, per quanto attiene al G., sussiste una soccombenza reciproca con il ricorrente principale, che giustifica la compensazione delle spese.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il ricorso del F., dichiara assorbito il ricorso della Società OMISSIS (N.R.I.), dichiara inammissibile il ricorso del G., condanna il F. a pagare alla società N.R.I. le spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessive L. 3.322.000 delle quali L. 3.000.000 per onorari; compensa le spese processuali del G..
Così deciso a Roma il 31 ottobre 1994.