Cassazione civile sez. III - 10/10/1992, n. 11094. Pres. Cecere. Est. Fiduccia.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 3 dicembre 1984 G. R. e M. G. convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Alessandria, C. C. per ottenerne la condanna la risarcimento dei danni, adducendo al riguardo che il convenuto quale notaio rogante l'atto del loro acquisto di un immobile destinato ad abitazione, stipulato il 4-12-1972, vi aveva omesso l'indicazione dell'ipoteca a favore dell'Istituto S. Paolo gravante sull'immobile dal 5.2.1972 e che successivamente, a seguito della sospensione del pagamento delle rate di mutuo da parte della società alienante di poi fallita, essi acquirenti erano stati costretti a pagare le rate scadute per evitare la vendita del detto immobile.

Rimasto contumace il C., il Tribunale lo condannava al pagamento di L. 4.427.000 ed a tenere indenni gli attori dalle pretese dell'istituto S. Paolo.

Avverso questa sentenza proponeva appello il C. eccependo la prescrizione dell'azionato diritto, mentre il R. e la G. ne chiedevano la conferma.

La Corte di Appello di Torino con sentenza del 24 dicembre 1987 accoglieva l'appello respingendo la domanda proposta contro il C..

I giudici di secondo grado ritenevano fondata l'eccezione di prescrizione, rilevando che il "dies a quo" della prescrizione del diritto al risarcimento del danno da fatto illecito coincideva con quello in cui per effetto della condotta illecita si era determinata una lesione dell'altrui sfera giuridica; nonché ritenendo che la condotta omissiva

del notaio che aveva determinato tale lesione si era avuta con la stipulazione del rogito di acquisto il 4.12.1972 ancorché i danneggiati non fossero a conoscenza del danno subito. Contro questa sentenza il R. e la G. hanno proposto ricorso per la sua cassazione con un motivo di censura, illustrato anche con memoria.
Il C., ritualmente intimato, non si è costituito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo del ricorso il R. e la G. denunciano "violazione dell'art. 2935 cod. civ. con riferimento agli artt. 1218, 1176, 1223, 2043 cod. civ. ed in genere dei principi relativi al danno da inadempimento contrattuale: con riferimento all'articolo 360 n. 3 c.p.c." deducendo che contrariamente all'errato convincimento del Tribunale nel 1972 si era avuta solo la violazione da parte del notaio dei suoi doveri professionali e contrattuali, ma il danno per tale inadempimento si era determinato soltanto nel 1979 con la sospensione dei pagamenti da parte dell'originario mutuatario (venditore dell'immobile) con la conseguenza che per il relativo diritto al risarcimento del danno - che per essere derivante da inadempimento contrattuale era soggetto a prescrizione decennale - questa non si era maturata tanto più ove il termine iniziale di decorrenza fosse da individuarsi nel 1984 e cioè nel momento in cui l'Istituto mutuante aveva azionata la propria pretesa rendendo attuale il pregiudizio di essi ignari proprietari.
I ricorrenti ribadiscono che il giudice di appello aveva errato nell'individuare un fatto illecito ex art. 2043 cod. civ., mentre il notaio aveva violato obblighi del contratto d'opera, come anche nell'aver

fatto decorrere la prescrizione dal giorno del "fatto" e non da quello del "danno".

Il ricorso è infondato e va rigettato.

Invero, seppure in consonanza con l'iniziale assunto dei ricorrenti deve riconoscersi che, contrariamente alla qualificazione adottata dai giudici di appello la responsabilità imputata al notaio C., con riguardo alla mendace (od omessa) indicazione della libertà da ipoteche dell'immobile trasferito, ha natura solo contrattuale, siccome si è costantemente ritenuto nella giurisprudenza di questa Corte, da cui non v'è motivo di discostarsi anche nella presente occasione (v. sent. 29.8.1987 n. 7127; sent. 12.11.1980 n. 6073; sent. 29.4.1980 n. 2855; sent. 23.6.1979 n. 3520). Tuttavia le esposte censure non possono trovare accoglimento, dovendosi rilevare che la decisione impugnata laddove conclusivamente ha ritenuto che il diritto al correlativo risarcimento del danno, azionato dai ricorrenti, si sia prescritto in conseguenza dell'inerte comportamento delle suddette parti nel debito termine decorrente dall'insorgenza del pregiudizio, si presenta conforme a giustizia, sottraendosi in tal modo alle dette censure.

Al riguardo, infatti, va considerato che, tenuto fermo il costante parametro che al fine di individuare il momento iniziale della decorrenza del termine prescrizionale per il diritto al risarcimento del danno, che ne occupa, si è indicato in quello in cui a seguito della altrui condotta si verifica la lesione nella sfera giuridica del danneggiato, cioè il concreto esistere di un pregiudizio attuale, non può non derivarsene che siffatta evenienza - come ritenuto nella sentenza impugnata - ebbe a verificarsi con la condotta omissiva del notaio all'atto della stipulazione del rogito (del 4.12.1972), essendo

di piena comprensione che proprio in tal momento ed in seguito a quel complessivo fatto la posizione degli acquirenti dell'immobile trasferito veniva ad essere pregiudizievolmente incisa dall'ipoteca esistente su detto bene per essere così soggetta in pieno al pari del terzo datore di tale garanzia ed esposta, quindi, sin da quel momento dello stipulato trasferimento dell'immobile gravato dall'ipoteca, all'esecuzione forzata come se fosse il diretto debitore (art. 2858 cod. civ.) restandone addirittura estesa la responsabilità ai danni che per colpa grave fossero derivati all'immobile in pregiudizio dei creditori iscritti (comma 1 art. 2864 cod. civ.). D'altro canto, deve riflettersi che proprio con riguardo al disposto dell'art. 2935 cod. civ., secondo il quale la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, non può non conseguire che rispetto al diritto al risarcimento del danno per quell'inadempimento contrattuale del notaio la prescrizione non poteva che decorrere dal momento in cui la prestazione richiesta al professionista non si era verificata con l'anzidetto risultato per i terzi acquirenti dell'immobile gravato dall'ipoteca, dovendosi fare all'uopo riferimento alla possibilità legale per le suddette parti di realizzare il proprio diritto alla reintegrazione nell'originaria posizione patrimoniale (v. per riferimenti Cass. 29.11.1973 n. 3291); senza che tale conclusione possa trovare deroga in relazione ad una pretesa discrasia tra il fatto omissivo imputato al notaio ed il verificarsi del danno soltanto con la sospensione dei pagamenti da parte dell'originario datore dell'ipoteca, se non con la successiva richiesta dell'istituto mutuante, titolare di quella garanzia, essendosi per contro il presenza soltanto di uno sviluppo ed eventuali ulteriori aggravamenti di quella posizione debitoria già acquisita dagli acquirenti all'atto del

trasferimento dell'immobile gravato dall'ipoteca, che restano del tutto ininfluenti sul già iniziato decorso della prescrizione incidendo soltanto sul "quantum" risarcitorio (v. Cass.6.3.1970 n. 569; Cass. 12.12.1970 n. 2650).

Nè d'altronde, può accordarsi rilevanza all'ulteriore circostanza dell'ignoranza dei titolari del preteso diritto al risarcimento del danno, dovendosi ribadire che il cennato principio ex art. 2935 cod. civ. si riferisce soltanto alle sole cause giuridiche impeditrici dell'esercizio del diritto e non anche a semplici ostacoli di fatto, tra cui la stessa ignoranza (colpevole o meno) del titolare del diritto in ordine alla sussistenza di esso (v. Cass. 18.5.1971 n. 1482 e ancora per riferimenti cass. 6.11.1976 n. 4054; Cass. 13.6.1975 n. 2406), non senza doversi aggiungere che in ordine alla sussistenza del danno l'anzidetta posizione dei terzi acquirenti dell'immobile ipotecato restava comunque ricollegabile al detto momento della stipulazione del trasferimento del bene e così alla mancata prestazione contrattuale del notaio, essendo la relativa percezione affidata ad un canone di normale diligenza attraverso la consultazione dei pubblici registri immobiliari.

In conclusione delle esposte considerazioni il ricorso proposto dal R. e dalla G. deve essere rigettato senza che ne segua alcuna pronuncia sulle spese in mancanza di costituzione dell'intimato C..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso proposto da G. R. e M. G..

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della III Sezione Civile l'11 novembre 1991.