Corte d'Appello di Milano – sez. II civile - 02/03/2018, n. 1146. Pres. Schiaffino. Est. Corte.

FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato F.G., L.G., C.G. e V.F. convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Monza G.V. ed il notaio M.A.P..

Deducevano di aver acquistato nel mese di Gennaio 2002 dalla "famiglia V." alcune unità immobiliari con atto notarile di trasferimento preceduto da un contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 2.11.2000, col quale le parti avevano pattuito la costituzione di una esclusiva servitù di passo a favore del mappale (omissis...) che consentisse l'accesso a V., allorché sarebbe diventato confinante, che gli consentisse di assolvere alle esigenze di manutenzione straordinaria del fabbricato connesse agli spurghi dei pozzi presenti nella sua proprietà.

Esponevano in particolare che nel preliminare F.G. e G.V. si erano accordati nei seguenti termini: "in relazione al diritto di passo sul mappale (omissis...) in favore del mappale (omissis...) ed in alternativa ad esso, qualora nel tempo il passaggio recasse disagi le parti si accordano per la cessione da parte del sig. G. al sig. V. di una striscia di giardino prospiciente di mappale (omissis...) con facoltà per il sig. F. G. di richiedere l'attuazione della cessione de qua".

Accadde però che nel rogito di compravendita (omissis...)., redatto dal notaio M.A.P., venne indicata una servitù diversa rispetto a quella pattuita nel preliminare e concordata in fase di trattative, e inoltre venne allegata una planimetria che non rispettava graficamente il reale stato dei luoghi, recando un passaggio in realtà inesistente.

Venivano instaurati, tra le medesime parti attrici e G.V., diversi giudizi aventi ad oggetto la servitù di passo carraio di cui rogito 11.1.2002, definitisi con decisioni sfavorevoli agli attori.

Chiedevano quindi, allegando la responsabilità di G.V. per fatto illecito *ex* art. 2043 c.c. e del notaio P. per responsabilità professionale, la condanna delle parti convenute al risarcimento del danno, che quantificavano nella somma di Euro 2.000.000,00 per

perdita di chance in relazione alla possibilità di vendita del compendio immobiliare e per le spese legali sostenute per approntare le difese in relazione alle pretese azionate da G.V. con riferimento alla servitù di cui all'atto notarile di compravendita, oltre alla condanna di G.V. al risarcimento del danno patito da V.F. per la grave "compromissione psicofisica" cagionata a quest'ultima dalla situazione di stress alla quale l'attrice era stata sottoposta per le vicende scaturite dalla compravendita immobiliare.

Si costituiva in giudizio G.V. chiedendo respingersi le domande svolte nei suoi confronti.

Si costituiva in giudizio M.A.P. eccependo in via preliminare la prescrizione del diritto azionato dalle controparti, nonché contestando nel merito la fondatezza, in fatto e in diritto, delle domande avversarie; chiedendone quindi il rigetto.

All'esito il Tribunale di Monza pronunciava sentenza n. 2955/2016 in data 4/11/2016 con la quale respingeva le domande azionate dalle parti attrici nei confronti delle parti convenute, e condannava le parti attrici a rifondare le spese di lite del giudizio di primo grado ai convenuti.

Con riferimento in particolare alla posizione di M.A.P., accoglieva l'eccezione di prescrizione del diritto azionato da parti appellanti

Avverso la sentenza proponevano appello L.G., C.G., V.F. e F.G. nei confronti della sola M.A.P., deducendo l'erroneità della sentenza nella parte in cui riteneva non sospeso il decorso della prescrizione *ex* art. 2941 n. 8 c.c. ed individuava la decorrenza del relativo termine dalla data di stipula del rogito; deducendo subordinatamente l'erroneità della sentenza impugnata per omesso riconoscimento dell'efficacia interruttiva della prescrizione alle missive inviate dagli odierni appellanti nei confronti del notaio; contestando il comportamento negligente e l'inadempimento delle obbligazioni gravanti sul notaio ed infine contestando erroneità della sentenza in punto di liquidazione spese legali.

Si costituiva in giudizio M.A.P. chiedendo il rigetto dell'appello avversario per infondatezza dello stesso in fatto e in diritto, e chiedendo conseguentemente la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza del giorno 7.11.2017 venivano precisate le conclusioni e venivano assegnati i termini per il deposito degli atti conclusivi.

Dato corso a quest'ultimo adempimento processuale la Corte tratteneva la causa in decisione.

DIRITTO

L'impugnazione non può essere accolta.

Il primo motivo d'appello- deducente l'erroneità della sentenza per non aver ritenuto sospeso il decorso della prescrizione ed aver individuato la decorrenza del relativo termine dalla data di stipula del rogito- non è fondato.

Parte appellante eccepisce un'erronea valutazione circa l'inizio della decorrenza della prescrizione, intendendo farlo decorrere dal momento in cui si è verificato il pregiudizio, identificabile nel passaggio in giudicato delle sentenze a sé sfavorevoli nell'ambito della controversia relativa all'esistenza e alla consistenza del passaggio intercorsa con G.V..

La prospettazione non è fondata.

Afferma costante giurisprudenza di legittimità che "in tema di azione risarcitoria per responsabilità professionale, ai fini dell'individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizionale, si deve avere riguardo all'esistenza di un danno risarcibile ed al suo manifestarsi all'esterno come percepibile dal danneggiato alla stregua della diligenza da quest'ultimo esigibile ai sensi dell'art. 1176 c.c., secondo standards obiettivi e in relazione alla specifica attività del professionista, in base ad un accertamento di fatto rimesso al giudice del merito (Cassazione civile, sez. III, 22/9/2017, n. 22059); ancora, che "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 riconoscibile da chi ha interesse a farlo valere." (Cassazione civile, sez. II, 3/5/2016, n. 8703)

Nel caso in esame viene in concreto contestato al notaio che tra gli allegati al rogito vi fosse una planimetria che non rispecchiava graficamente il reale stato dei luoghi, riportando un passaggio in realtà inesistente, oltre che non rispondente alle risultanze del Catasto.

Ai sensi dell'art. 2935 c.c. la prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere.

Si deve allora evidenziare -come correttamente affermato dal Tribunale- che le dedotte difformità rispetto allo stato reale dei luoghi ed alle risultanze catastali erano immediatamente percepibili.

La mappa catastale allegata al rogito era stata sottoscritta da ognuno degli acquirenti (doc. 2 fasc. parte appellata), ed era stata preceduta da una serie di bozze ugualmente recanti, nella sezione "Patti speciali", clausole che riconoscevano la costituzione di detta servitù ("Sulla porzione di giardino a parte del mappale (omissis...), evidenziata con colore azzurro nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" grava servitù di passo pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari ai mappali (omissis...) et (omissis...)" - doc. 1, ibidem).

Si aggiunga che gli appellanti, a partire dal marzo 2001, hanno avuto libero accesso al fabbricato, personalmente ed a mezzo del tecnico di loro fiducia geom. P., tanto da prefigurare una serie di modifiche catastali, quali fusioni e frazionamenti (doc. 6 di parte appellata).

Si deve quindi ritenere che nel caso in esame il lamentato vizio, ove in ipotesi ritenuto sussistente, risultava palese, avendo avuto gli appellanti la possibilità di avvedersi, ancor prima della stipula del rogito, della dedotta difformità catastale, e della non conformità della planimetria allo stato dei luoghi; consegue che il termine di prescrizione deve iniziare a decorrere dalla stipula del rogito, avvenuta in data 11.2.2002.

Il profilo relativo il mancato accertamento da parte del notaio della reale volontà delle parti, con riferimento all'estensione della servitù, da mera servitù di passo a servitù di passo carraio, viene dedotto solo in appello, quindi tardivamente.

Il secondo motivo d'appello- deducente l'erroneità della sentenza nella parte in cui non ha riconosciuto efficacia interruttiva della prescrizione alle missive inviate dalla difesa degli appellanti al notaio- non è fondato.

Ai sensi dell'art. 2943 c.c. la prescrizione è interrotta dalla notificazione dell'atto che valga a costituire in mora il debitore.

Nel caso in esame non possono ritenersi efficaci ad interrompere la prescrizione le missive 17.12.2004 e 23.5.2005 (di cui ai docc. 8 e 9 di parte appellante), nelle quali sono richiesti al notaio chiarimenti, ma non viene esplicitata dagli acquirenti alcuna richiesta risarcitoria tale da poter configurare una messa in mora.

Non può in particolare essere ritenuta sufficiente, ai fini dell'interruzione della prescrizione, la mera riserva contenuta nelle missive … seguente tenore:" … i miei clienti mi hanno pregato di farLe presente … si riservano, qualora fosse configurabile … Sua responsabilità professionale, di agire anche … Suoi confronti..." (doc. 8 fasc. di parte appellante); nonché" ...le ribadisco l'invito a volermi fornire, senza alcun indugio, tutti i chiarimenti … caso... riservandomi … d'ora di assumere ogni opportuna iniziativa a tutela degli interessi … miei assistiti.." (doc. 9 ibidem).

La giurisprudenza di legittimità ha infatti chiarito che "in tema di interruzione della prescrizione, un atto, per avere efficacia interruttiva, deve contenere, oltre alla chiara indicazione del soggetto obbligato (elemento soggettivo), l'esplicitazione di una pretesa e l'intimazione o la richiesta scritta di adempimento, idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto, nei confronti del soggetto indicato, con l'effetto sostanziale di costituirlo in mora (elemento oggettivo)(omissis...) ne consegue che non è ravvisabile tale requisito in semplici sollecitazioni prive di carattere di intimazione e di espressa richiesta di adempimento al debitore e che è priva di efficacia interruttiva la riserva, anche se contenuta in un atto scritto, di agire per il risarcimento di danni diversi e ulteriori rispetto a quelli effettivamente lamentati, trattandosi di espressione che, per genericità ed ipoteticità, non può in alcun modo equipararsi ad una intimazione o ad una richiesta di pagamento. (Cassazione civile, sez. 3, sentenza 12/02/2010, n. 3371, Rv. 611605; id. sez. Lavoro,

Sentenza n. 17123 del 25/8/2015, Rv. 636425; id. Sez. 3, Sentenza n. 25500 del 30/11/2006 Rv. 594166).

Escluse dette missive, il primo atto interruttivo consiste nella citazione notificata al notaio il 12.09.2014, a termini ormai spirati.

La reiezione dei primi due motivi d'appello esime dall'esaminare le questioni relative alla responsabilità del notaio dott.ssa P. e ai danni asseriti da parti appellanti, risultando così superfluo ai fini della decisione esaminare tali ulteriori difese.

Infondato anche il motivo di appello relativo alla quantificazione delle spese di lite, che risultano calcolate correttamente sulla base dei parametri indicati in D.M. n. 55 del 2014, sulla base dello scaglione di valore azionato (Euro 2.000.000), applicando i valori medi.

Le spese seguono la soccombenza; vengono liquidate in dispositivo in conformità ai parametri indicati dal D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M

La Corte d'Appello di Milano seconda sezione, definitivamente pronunciando nel contraddittorio fra le parti, disattesa ogni diversa eccezione e istanza,

• - respinge l'appello e per l'effetto conferma la sentenza n. 2955/2016 resa tra le parti il 4/11/2016 dal Tribunale di Monza;

• - condanna L.G., C.G., V.F. e F.G. al pagamento delle spese processuali del grado in favore di M.A.P. che liquida per compensi defensionali in Euro 13.560.000,00, oltre spese generali 15%, IVA e cpa.

• - dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti L.G., C.G., V.F. e F.G. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002 così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 24 dicembre 2012, n. 228.

Così deciso in Milano, il 14 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 2 marzo 2018.