

www.expartecreditoris.it

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

**Dott. BERRUTI Giuseppe Maria - Presidente -
Dott. VINCENTI Enzo - rel. Consigliere -**

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso (omissis)/2013 proposto da:

VENDITORI IMMOBILE

- ricorrenti -

contro

EREDI NOTAIO

- controricorrenti -

e contro

ACQUIRENTI IMMOBILE

- intimati -

avverso la sentenza n. (omissis)/2012 della CORTE D'APPELLO di POTENZA, depositata il 12/01/2012, R.G.N. (omissis)/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/11/2015 dal Consigliere Dott. ENZO VINCENTI;

udito l'Avvocato (omissis);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. (omissis), che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

1. - Con citazione del 15 febbraio 1995, gli acquirenti di un immobile convennero in giudizio i venditori per sentir dichiarare risolto il contratto di compravendita immobiliare intercorso tra le parti il 17 settembre 1988 per atto notaio (avente ad oggetto un appartamento al rustico in (OMISSIS)), con condanna dei convenuti alla restituzione del prezzo effettivo versato (di lire 50.000.000) ed al risarcimento dei danni.

Sentenza, Cassazione Civile, sez. terza, Pres. Berruti – Rel. Vincenti, 18 febbraio 2016, n. 3176

A sostegno della domanda gli attori esposero che l'immobile, nonostante fosse stato garantito come libero da pesi, era risultato gravato di ipoteca in favore di BANCA sin dal 2 gennaio 1980, nonchè pignorato dall'ottobre 1985 in danno di B. D., originario proprietario e dante causa dei coniugi alienanti, in forza di acquisto avvenuto il 25 maggio 1984 per atto del medesimo notaio (omissis).

Si costituirono in giudizio i convenuti, i quali, nell'instare per il rigetto della domanda attorea, dedussero di aver acquistato l'immobile il 25 maggio 1984 senza che, al momento della compravendita, nulla fosse emerso in relazione a pesi o vincoli sul bene; chiesero, quindi, di essere autorizzati a chiamare in causa, a titolo di manleva nel caso di declaratoria di risoluzione della compravendita, il precedente proprietario, B.D., ed il notaio (omissis).

Autorizzata la chiamata in causa, rimase contumace il B.D. e si costituì in giudizio il notaio (omissis), che eccepì la prescrizione del diritto azionato nei suoi confronti, invocando, comunque, la reiezione della domanda.

L'adito Tribunale di Matera, con sentenza del settembre 2003, dichiarò la risoluzione del contratto di compravendita, condannò i convenuti alla restituzione in favore degli attori della somma di Euro 27.682,09, oltre accessori ed al pagamento delle spese di lite, condannò B. D. al pagamento in favore dei convenuti *"di tutte le somme da loro dovute agli attori"*, dichiarò, infine, la prescrizione dei diritti dei convenuti nei confronti del notaio (omissis).

2. - Avverso tale decisione proponevano impugnazione i venditori, con conseguente costituzione in giudizio degli originari attori acquirenti, degli eredi del notaio, nonchè (a seguito di integrazione del contraddittorio) del Fallimento di B. D..

La Corte di Appello di Potenza, con sentenza resa pubblica il 12 gennaio 2012, dichiarava improponibile la domanda dei coniugi nei confronti del fallimento di B. D. e confermava nel resto la sentenza di primo grado, con condanna degli appellanti al pagamento delle spese del grado.

2.1. - Per quanto ancora rileva in questa sede, la Corte territoriale, sulla domanda proposta nei confronti del notaio (e poi dei suoi eredi), osservava che gli appellanti, a suo tempo convenuti e chiamanti in causa del notaio, avevano fatto riferimento (in comparsa di risposta e nell'atto di chiamata in causa), quale fonte della responsabilità dello stesso notaio, unicamente alla compravendita del 25 maggio 1984, mentre soltanto con la comparsa conclusionale del 14 marzo 2003 avevano individuato quale fonte di detta responsabilità anche la compravendita del 1988.

Sicchè, soggiungeva il giudice di appello, *"così delimitato il perimetro della domanda"* e dovendosi far decorrere il termine prescrizione decennale dalla data di stipulazione dell'atto - come si evinceva dalla stessa giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 21495 del 2005) - alla *"data della chiamata in garanzia"* era oramai decorso il predetto termine di prescrizione.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorrono i venditori sulla base di un unico motivo.

Resistono con controricorso gli eredi del notaio.

Non hanno svolto attività difensiva in questa sede gli intimati acquirenti.

Motivi della decisione

1. - Con l'unico mezzo è denunciata la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2935 c.c..

La Corte territoriale, omettendo di considerare che la domanda di risoluzione si fondava sulla compravendita del 17 settembre 1988 e assumendo che la prescrizione decennale decorresse dalla data della stipula del prima compravendita del 25 maggio 1984 e "non già dal momento in cui i

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,
registro affari amministrativi numero 8231/11*

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376