Tribunale di Napoli, sez. VIII civile – 20/05/2019, n. 5185. Est. Russo.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ritualmente notificato la Me. S.p.A. in p.l.r.p.t. conveniva in giudizio il Notaio De.Pa., chiedendo accertarsi la responsabilità professionale della stessa in relazione alla richiesta di erogazione di mutuo per l'acquisto di un immobile, per il quale veniva concessa a garanzia dello stesso, ipoteca da iscriversi sul medesimo immobile. Parte ricorrente conferiva incarico alla resistente al fine di svolgere tutte le opportune indagini e verifiche in merito all'immobile oggetto di mutuo ed offerto in garanzia. A seguito di tale incarico il Notaio De.Pa. predisponeva idonea relazione, nella quale dichiarava di aver compiuto tutti gli accertamenti richiesti dal caso specifico, che trasmetteva alla Me. S.p.A., la quale, sulla base di tale relazione, erogava il mutuo per la somma di Euro 105.000,00. A seguito di inadempimento da parte del mutuatario, la Me. S.p.A. agiva nei confronti dello stesso per il recupero di quanto dovuto, dando avvio presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere alla procedura esecutiva immobiliare, notificando atto di pignoramento dell'immobile gravato da ipoteca. Il Giudice dell'esecuzione nominava e conferiva incarico ad un esperto estimatore, Arch. Pa.Ma., nominando quale custode il Dott. Cl.Ce. L'Arch. Ma., in esecuzione dell'incarico ricevuto, eseguiva gli accertamenti del caso e rilevava presso gli Uffici della Regione Campania di Napoli Settore B.C.A. che "il terreno sito in agro di Castel Volturno (CE), distinto in Catasto al F. (...) p.lla (...) risulta gravato da usi civici" ed inoltre essendo l'immobile stato concesso in enfiteusi, la relativa quota non era stata affrancata e pertanto l'immobile risultava gravato da usi civici. Sulla base dei rilievi effettuati dall'esperto incaricato pertanto la procedura esecutiva immobiliare veniva dichiarata improcedibile. Me. S.p.A. proponeva tempestiva opposizione, la quale veniva rigettata, evidenziando come dalla documentazione fornita dal Notaio De.Pa. non emergesse alcun elemento contrario all'esistenza degli usi civici sull'immobile de quo.

Sulla base di tanto la Me. S.p.A. agiva dapprima in via stragiudiziale nei confronti della resistente e successivamente in via giudiziale, richiedendo il risarcimento di tutti i danni subiti.

Costituitasi la resistente, richiedeva il mutamento di rito, contestava in fatto ed in diritto la domanda della ricorrente, ed evidenziava come nessuna responsabilità professionale potesse configurarsi in capo alla stessa. Alla prima udienza del 21.01.2013 il Giudice ritenuto che la causa dovesse essere trattata con le forme del rito ordinario, fissava l'udienza ex. art. 183 c.p.c. per il 03.06.2013. In tale udienza venivano concessi i termini di cui all'art. 183 sexies e rinviata la causa all'udienza del 20.02.2014. All'udienza dell'06.07.2017 la causa veniva rinviata in prosieguo per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 15.01.2018. In tale udienza la causa veniva assegnata a sentenza con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda va considerata fondata e pertanto va accolta per i motivi dei quali si dirà.

Gli usi civici consistono in un peso imposto su beni immobili in favore della collettività che usufruisce di quegli stessi beni e dei relativi frutti e trovano il riferimento normativo nella L. n. 1766 del 1927, che suddivide in due categorie gli usi civici, quelli relativi al diritto di uso e godimento su terre di proprietà privata, e quelli relativi al dominio su terre della collettività. Per le prime risulta possibile eliminare il vincolo derivante dall'uso civico tramite liquidazione in denaro o in terra (cd. canone e scorporo), mentre per le terre di proprietà collettiva si può procedere alla quotizzazione del fondo che consiste nella suddivisione del demanio in quote distribuite tra i coltivatori. A favore di tali coltivatori è prevista poi la facoltà di eliminare il gravame derivante dagli usi civici mediante la speciale procedura della legittimazione e/o affrancazione, in assenza della quale, come previsto dalla medesima legge, il bene risulta quindi inalienabile, inusucapibile ed imprescrittibile.

In materia di responsabilità del notaio, si può ritenere che lo stesso sia tenuto ad espletare il proprio incarico con la diligenza media di un professionista sufficientemente

preparato ed avveduto, così come previsto dal 2 comma dall'art. 1176 c.c. (Cass. civ. n. 566/2000); inoltre l'attività dello stesso non può essere limitata al mero e semplice accertamento della volontà delle parti ed alla compilazione dell'atto, ma si estende alle attività accessorie, preparatorie e successive necessarie al fine di garantire la correttezza dell'atto stesso (Cass. civ. III sez. n. 264/2006; Trib. Bari 2800/2010) e pertanto, al Notaio al quale sia richiesta la predisposizione e stesura di un atto relativo a beni immobili, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e delle risultanze dei registri immobiliari attraverso il ricorso a visure, e nel caso di constatazione di presenze di iscrizioni pregiudizievoli la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale. L'inosservanza di detti obblighi da luogo pertanto ad una ipotesi di responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, non avendo rilievo che la legge professionale non fa riferimento a tale ipotesi, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto (Cass. civ. n. 5946/1999; Cass. civ. n. 10493/1999). In base a tale ricostruzione è quindi evidente che l'ordinamento giuridico affida al Notaio il compito di dare certezza nei rapporti giuridici, anche attraverso ricerche ed indagini svolte in maniera puntuale e diligente, tenuto conto del contenuto dell'oggetto del rogito. Su tale punto ancora, va evidenziato come si possa ritenere la mancata consultazione dell'ufficio usi civici della Regione parificata all'omissione nell'espletamento delle visure immobiliari, con la conseguenza della evidente responsabilità del professionista per il danno arrecato (Tribunale di Napoli VIII sez. civ. 06 marzo 2014).

Ed ancora, la diligenza professionale del notaio non può limitarsi ad un riscontro presso tale registro, ma debba estendersi oltre alle risultanze catastali anche all'indagine presso la competente PA delle procedure amministrative di verifica concluse o pendenti, delle quali il professionista dovrà informare le parti prima della stipula del contratto. Sul punto è sicuramente condivisibile quanto affermato dal Tribunale di Napoli con la già

citata sentenza, nella quale ha evidenziato che "la sussistenza degli usi civici ben avrebbe potuto essere rilevata dal Notaio mediante la debita consultazione dell'ufficio usi civici della Regione". Ulteriormente va rilevato come neppure la difficoltà di individuare l'esistenza di usi civici possa escludere la responsabilità del professionista, in quanto, seppure vero che lo studio Commerciabilità dei terreni soggetti ad uso civico, studio n. 777 del 21 maggio 1994 della Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato precisa che: "occorre affermare che non esistono archivi documentali in grado di fornire una prova assoluta (a parte sentenze dei commissari) dell'esistenza di usi civici. E si deve altresì ribadire che nessuna certificazione sostitutiva appare idonea a rispondere al problema, per la caratteristica essenziale dell'uso civico di essere refrattario ad estinzione per non uso, e di poter essere identificato soltanto a seguito di pronuncia giurisdizionale del Commissario". Va infatti rilevato come la verifica demaniale, e quindi il ricorso alla via amministrativa, consente di accertare in via definitiva l'esistenza o meno di usi civici, mediante il ricorso alla consultazione del Registro (Tribunale di Avezzano, 30 aprile 2015).

Ed in effetti, tali considerazioni trovano un riscontro concreto nei fatti di causa, posto che a seguito dell'incarico affidato dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, l'Arch. Pa.Ma., effettuando le ricerche del caso e mediante l'accesso agli Uffici della Regione Campania di Napoli, individuava l'esistenza di tali usi civici, "il terreno sito in agro di Castel Volturno (CE), distinto in Catasto al F. (...) p.lla (...) risulta gravato da usi civici" ed inoltre che "fu concesso in enfiteusi con Ordinanza del 08.02.1933 in favore della ditta De.Gi., inserita nel ruolo dei concessionari al numero d'ordine 57, quota n. 42, gruppo "A" ed ancora che "detta quota non è stata affrancata e, pertanto, tale terreno, allo stato, dalla documentazione sopra richiamata risulta gravato da usi civici". In considerazione di quanto sopra quindi si può ritenere sussistente la negligenza di parte resistente lamentata dal ricorrente, in quanto non risulta dimostrato che abbia effettuato tali ricerche atte ad individuare l'esistenza o meno di eventuali usi civici, ed inoltre, tali

ricerche non sarebbero state eccessivamente complesse, alla luce del fatto che risultano compiute dall'esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione precedentemente adito. In merito a tale circostanza, non può concordarsi con quanto affermato dalla resistente nella comparsa di costituzione e risposta ovvero che "Dalla documentazione ipotecaria e catastale che il Notaio era tenuto a consultare per la redazione della relazione de qua non emergeva alcun elemento in grado di dimostrare - o quantomeno di far sorgere almeno un sospetto al Notaio - circa l'esistenza di eventuali usi civici, canoni o livelli gravanti sul terreno de quo. E non può certo pretendersi che il Notaio si avventuri in improbabili indagini storiche alla ricerca dell'uso civico perduto quando dalle ispezioni ipotecarie e catastali si riscontri il benché minimo indizio che possa far anche solo sospettare l'esistenza di tale gravame. Oltretutto è notoria l'estrema difficoltà - talvolta insuperabile, data la peculiarità della materia degli usi civici, affondante le sue radici nella storia del feudo e della proprietà collettiva - di riconoscere la destinazione demaniale civica dei terreni posto che, nella maggior parte dei casi, né i Comuni né le Regioni hanno provveduto a censirne l'esistenza, contrariamente a quanto richiesto prima dalla legge nazionale del 1927 e poi dalle leggi regionali." In effetti tali ricerche, come già rilevato in precedenza, si può ragionevolmente ritenere che rientrino tra quelle che il Notaio deve effettuare al fine di garantire la certezza nei trasferimenti della proprietà dei beni immobili, proprio in considerazione della funzione e del valore riconosciuti dall'ordinamento all'atto redatto dal Notaio. Di contro, se si ritenesse che il Notaio è esentato da tali ricerche, si avrebbe sempre un trasferimento soggetto all'alea dell'esistenza di un vincolo e/o peso non individuato nella redazione dell'atto. Si deve ritenere invece che tali ricerche non debbano essere effettuate quando il Notaio abbia un sospetto dell'esistenza di un vincolo di qualsiasi tipo, ma debbano essere effettuate a prescindere da eventuali sospetti, proprio al fine di escludere una eventuale esistenza di vincoli e di garantire quella certezza che è giusto esigere nel trasferimento della proprietà di un bene immobile. Inoltre l'eventuale sospetto sarebbe suscettibile di una

valutazione soggettiva in capo al Notaio, dovendosi valutare quali siano quegli elementi in grado di ingenerare un sospetto circa l'esistenza di un vincolo e quali no. Ulteriormente la "notoria estrema difficoltà" risulta superata dalla già menzionata individuazione di tali vincoli mediante una semplice richiesta effettuata da parte dell'esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione. Inoltre non può essere ritenuto valido argomento idoneo ad escludere la responsabilità del Notaio, il fatto che, come sostenuto da parte resistente, "le varie unità immobiliari del fabbricato continuino, anche di recente, ad essere trasferite, circostanza questa che rende evidente come la presunta destinazione demaniale civica del terreno sul quale sorge il fabbricato in questione non sia mai stata rilevata da alcun Notaio". Difatti la circostanza che altri notai non si siano avveduti, in maniera negligente, dell'esistenza della destinazione demaniale civica del terreno non rende ipso facto diligente l'operato della resistente. Nei fatti, la circostanza della mancata individuazione degli usi civici, non è di per sé causa del danno, ma lo è, e pertanto viene in rilievo in questa sede, in quando ha pregiudicato la soddisfazione del credito da parte del creditore pignorante, il quale si è trovato nell'impossibilità di soddisfare il proprio credito mediante l'espropriazione del bene gravato da ipoteca, proprio a causa della esistenza degli usi civici, non individuati in un momento anteriore al rogito dell'atto e che di fatto hanno pregiudicato il pignoramento dell'immobile ipotecato, determinando quindi un danno per la Me. S.p.A.

Infatti, facendo ricorso ad un giudizio controfattuale, mediante astrazioni ipotizzando quali sarebbero state le conseguenze della condotta alternativa a quella omessa dal professionista si può ritenere, ricorrendo al concetto di probabilità logica che se svolta tale attività di accertamento, poteva consentire alla Banca di essere adeguatamente informata in merito all'esistenza del vincolo pregiudizievole con la conseguente valutazione di poter richiedere ulteriori garanzie o nella determinazione di non erogare il mutuo per quel determinato immobile, gravato da usi civici. Soltanto se debitamente

informata dell'esistenza di tali usi civici, le conseguenze della mancata soddisfazione del proprio credito, sarebbero ricadute interamente sulla Banca.

In ordine alla determinazione del quantum della richiesta di parte attrice la stessa va quantificata nell'importo pari al residuo del capitale erogato dalla Me. S.p.A. per la concessione del mutuo oltre le spese documentate in atti per l'attività di esecuzione intrapresa oltre interessi dal fatto. Per ciò che attiene la richiesta di danno reputazionale avanzata da parte attrice, si evidenzia come la stessa non possa essere accolta in quanto la stessa risulta semplicemente affermata ma non risulta in alcun modo provata, né risulta in alcun modo specificato in cosa sia consistito tale danno per la banca procedente.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate secondo il valore medio del parametro di riferimento allo scaglione di effettiva liquidazione del valore della causa di cui al D.M. 55/2014. La provvisoria esecuzione della sentenza discende dalla legge.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI NAPOLI - OTTAVA SEZIONE CIVILE -, in composizione monocratica nella persona del dott. Francesco Russo, definitivamente pronunziando nella causa promossa come in narrativa, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

1) ACCOGLIE la domanda attorea;

2) CONDANNA parte convenuta al pagamento, in favore della parte convenuta, della somma di Euro 123.463,08 oltre interessi dal fatto fino al soddisfo;

3) Condanna parte convenuta al pagamento delle spese di lite in favore della parte attrice liquidate in Euro 13.830,00, di cui Euro 400,00 per spese sostenute, oltre iva e cpa nonché spese generali nella misura del 15%.

Così deciso in Napoli il 9 maggio 2019.

Depositata in Cancelleria il 20 maggio 2019.