Tribunale di Vicenza, sez. II civile – 24/04/2020, n. 826. Est. Campo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda risarcitoria si fonda sulla prospettazione di un comportamento negligente della convenuta, che, in sede di stipulazione del contratto di finanziamento dell'1-8-2002, non avrebbe individuato tra gli immobili oggetto di ipoteca quello individuato sub 1 della particella ...

In sostanza, la società attrice sostiene che la convenuta avrebbe trascurato di considerare questo immobile a causa di un incompleto accertamento della consistenza immobiliare della società Belmar, impedendo così che l'iscrizione ipotecaria comprendesse anche questo bene.

A questo proposito, occorre muovere da alcuni elementi in fatto, desumibili da circostanze non contestate dalle parti e dai documenti prodotti.

Anzitutto, l'inserimento a catasto dell'immobile sub 1 è avvenuto il 28-2-1989.

Il contratto di finanziamento a rogito della convenuta (cfr. doc. 3 prodotto dall'attrice) ha fatto seguito ad un precedente contratto di finanziamento, stipulato il 20-6-1997 a rogito notaio T., che pure era assistito da garanzia ipotecaria "sugli immobili di sua proprietà descritti in calce al presente atto" (cfr. art. 5 del contratto). La descrizione degli immobili oggetto di ipoteca contenuta in calce a questo contratto non contiene la particella sub 1, pur specificando che "Trattasi dell'intero fabbricato eretto sul m. n. 123 di are 54.94".

Va quindi rilevato che alla data di stipulazione del primo contratto di finanziamento l'immobile sub 1, pur individuato in catasto, non è stato compreso tra quelli oggetto di ipoteca.

Il contratto a rogito della convenuta è stato preceduto dalla relazione storico legale pre-stipula del 3-7-2002, trasmessa dalla società attrice.

La dottrina e la giurisprudenza hanno esaminato le questioni concernenti la responsabilità civile del notaio nell'ambito delle prestazioni professionali, anche con riferimento alla predisposizione delle cosiddette relazioni preliminari notarili, diffuse nella prassi bancaria, particolarmente nell'ambito delle istruttorie preliminari alla stipulazione di contratti di mutuo; non si tratta di attività certificativa delle risultanze catastali, ma di perizie di carattere tecnico. In particolare, la sentenza n. 9320\2016 della S.C. sottolinea come la valutazione della diligenza del notaio in questa attività preparatoria debba svolgersi in conformità con i principi espressi in materia di trasferimenti immobiliari; a questo proposito ci si riferisce in particolare alla necessità che il notaio si adoperi per perseguire il risultato voluto dalle parti, per individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo l'espresso esonero da questa attività per concorde volontà delle parti (cfr. nello stesso senso, Cass. 16990\2015; Cass. 18244\2014; Cass. 14865\2013).

In questo senso, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e le visure dei registri immobiliari, in quanto funzionali alla corretta informazione del cliente sulla convenienza dell'atto, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera notarile (cfr. Cass. 9320\2016).

La posizione della S.C. è quindi nel senso di porre a carico del notaio un'obbligazione diretta non solo alla corretta individuazione del bene oggetto del contratto (nel caso in esame della garanzia ipotecaria), della sua libertà da vincoli preesistenti e della sua disponibilità, ma anche di informazione del cliente, dal momento che il professionista è tenuto anche al compimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, e in particolare all'effettuazione delle c.d. visure catastali e ipotecarie, allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà (cfr. Cass. 547\2002). In questo senso, il notaio è tenuto a predisporre i mezzi di cui dispone, ai fini del conseguimento del risultato che le parti si ripromettono,

assicurando la certezza degli effetti tipici dell'atto e il risultato pratico perseguito dalle parti (cfr. Cass. Sez. Un. 13617\2012).

La S.C. ha quindi ravvisato la fonte dell'obbligo in argomento nella diligenza che il notaio è tenuto ad osservare (cfr. Cass. 22398\2011; Cass. 16549\2012; Cass. 16990\2015) nell'esecuzione del contratto d'opera professionale (nel senso che tra notaio ed il cliente intercorre un rapporto professionale inquadrabile nello schema del mandato v. peraltro Cass., 18/03/1997, n. 2396, il cui contenuto si è da ultimo affermato essere da tale obbligo integrato ai sensi dell'art. 1374 c.c., cfr. anche Cass. 20991\2012).

La responsabilità del notaio, si è altresì precisato, rimane esclusa solamente in caso di espresso esonero -per motivi di urgenza o per altre ragioni- da tale incombenza, con clausola inserita nella scrittura (cfr. Cass. 5868\2006).

La giurisprudenza di legittimità ha anche precisato che la diligenza esigibile dal professionista nell'adempimento delle obbligazioni assunte nell'esercizio delle sua attività è una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta, in applicazione del criterio generale di correttezza e buona fede (cfr. Cass. 16254\2012; Cass. 16990\2015; per il richiamo degli art. 1337,1358,1375 e 1460 c.c. Cass. 22819\2010; per l'applicazione della clausola di correttezza e buona fede cfr. anche Cass, 2071\2013).

Con specifico riferimento alla fattispecie in esame, l'intento che la società attrice si proponeva era quello di ottenere una garanzia ipotecaria sull'intero complesso immobiliare di proprietà della propria cliente. In questo senso è peraltro il riferimento di entrambi i contratti di finanziamento, il primo del 20-6-1997 e il secondo, a rogito della convenuta, dell'1-8-2002; in entrambi i contratti la garanzia è stata riferita all'intero complesso immobiliare, come peraltro specificato nel primo contratto, penultima pagina, (Trattasi dell'intero fabbricato eretto sul m. n. 123 di are 54.94".) e nell'articolo 5 del secondo contratto, laddove viene richiamata la volontà delle parti di sottoporre a

garanzia l'intero complesso immobiliare, emerge anche dall'entità del finanziamento, pari a € 1.000.000,00, cui l'ipoteca avrebbe dovuto commisurarsi.

Alla luce dei principi richiamati, la convenuta avrebbe dovuto accertarsi se gli immobili oggetto di garanzia ipotecaria fossero quelli corrispondenti all'intero complesso immobiliare, compreso l'opificio industriale, perché questa era la volontà delle parti stipulanti.

L'incompleta indicazione degli immobili va quindi riferita ad un comportamento del professionista contrario ai criteri elaborati dalla giurisprudenza, che sono stati in precedenza richiamati.

È pur vero che nella relazione storico legale pre-stipula del 3-7-2002, non redatta dalla convenuta, gli immobili individuati catastalmente vengono identificati come l'intero fabbricato eretto sul m.n. 123, ma ciò non toglie che la professionista avrebbe dovuto compiere un'ulteriore verifica, di sua competenza, per verificare la coincidenza tra quanto individuato nella relazione e la reale situazione del complesso immobiliare.

In questo senso, in relazione agli atti pubblici notarili l'art. 51, n. 6, della legge 28 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile) dispone che "quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini in modo da accertare la identità degli immobili stessi". L'espressione "per quanto sia possibile" è riferita a tutte le specifiche indicazioni prescritte dalla disposizione (numeri di identificazione catastali, riferimenti alle mappe, natura, confini). Viceversa, la descrizione dell'immobile è stata compiuta riproducendo esclusivamente i dati catastali, con salvezza di una successiva precisazione, che non è mai avvenuta.

Accertato quindi l'inadempimento della convenuta, occorre accertare l'esistenza del danno e determinarne l'ammontare.

Quanto all'individuazione del danno, esso va individuato nell'esclusione della società attrice dall'assegnazione del ricavato dalla vendita dell'opificio industriale, non

compreso nella garanzia ipotecaria a causa dell'inadempimento che è stato accertato, che emerge dai documenti da 10 a 13 allegati all'atto di citazione. In particolare, il provvedimento del GD del Tribunale di Bassano del Grappa, prodotto sub doc. 13, conferma che l'esclusione della banca attrice dalla distribuzione del ricavato dalla vendita è dipesa proprio dall'inesistenza di ipoteca sull'opificio industriale. Le ragioni poste alla base del provvedimento di esclusione sono quindi diverse da quelle riferibili alla violazione della disciplina in materia di finanziabilità del mutuo fondiario, per cui i rilievi svolti dalla convenuta non sono condivisibili.

Quanto alla determinazione del danno risarcibile, la S.C ha sottolineato come "Perché possa essere richiesto un risarcimento al notaio per il suo inadempimento, appare necessario che si raggiunga la ragionevole certezza che, se il professionista avesse svolto correttamente l'incarico assunto, i clienti avrebbero potuto raggiungere una situazione economicamente più vantaggiosa. Il danno può, dunque, dirsi esistente solo se dalla comparazione fra le condizioni presenti e quelle ipotetiche, che sarebbero derivate dal corretto comportamento del notaio, appaia che il cliente abbia sofferto di un pregiudizio economico" (cfr. Cass. civ., 18 maggio 1993, n. 5630)

Nel caso in esame, la società attrice individua il danno nella differenza tra il credito soddisfatto sugli altri immobili ipotecati e quanto avrebbe potuto soddisfare se l'ipoteca fosse stata iscritta anche sull'opificio industriale; pertanto, il credito di € 627.928,70 è stato soddisfatto solo nella misura di € 253.416,65 e la parte residua, pari a € 359.328,00, rimasta non soddisfatta, avrebbe potuto esserlo ove fosse stato riconosciuto il privilegio sull'immobile, aggiudicato a € 627.928,70 (i dati sono ricavabili dalla relazione del liquidatore giudiziale di Belmar s.r.l. e dal secondo progetto di riparto, prodotti sub doc. 10 e 11 dall'attrice).

La convenuta sostiene che non vi è prova del danno e del nesso causale con l'eventuale inadempimento.

Si ritiene tuttavia che i documenti prodotti dalla società attrice, da 10 a 13 , mettano in evidenza come, a causa della mancata iscrizione ipotecaria, la banca non abbia potuto soddisfare per intero il proprio credito nei confronti di Belmar s.r.l., come emerge anche dal provvedimento di rigetto del reclamo proposto dalla banca, emesso il 18-6-2013 dal giudice delegato del Tribunale di Bassano del Grappa ("La banca avrebbe dovuto in allora iscrivere ipoteca anche sul sub 1, il bene che si è rivelato avere maggior appetibilità sul mercato. In tal caso, BNL avrebbe visto certamente soddisfatta la residua pretesa con il ricavato della vendita di tale appezzamento"). In sostanza, è lo stesso provvedimento richiamato ad affermare che, ove l'ipoteca fosse stata iscritta sul quel compendio immobiliare, la banca avrebbe visto soddisfatto per intero il proprio credito.
L'ammontare del danno va quindi determinato nella misura di € 359.328,00.
Si ritiene tuttavia che vi sia un concorso di colpa del creditore nella determinazione del danno, con riferimento alla relazione storico legale pre-stipula del 3-7-2002, messa a disposizione della convenuta. Questa relazione messa a disposizione da parte della società attrice alla convenuta, per la sua provenienza qualificata, da altro notaio, ha avuto indubbiamente un'incidenza sull'affidamento da parte della convenuta della correttezza dei dati riportati. Come si è considerato, ciò non toglie che la convenuta avrebbe dovuto verificare la corrispondenza dei dati riportati alla reale situazione degli immobili, in corrispondenza con la volontà delle parti. Tuttavia, va senz'altro valutato il contributo causale che a questo errore ha fornito la società attrice, attraverso un atto, pure di provenienza notarile, su cui fare affidamento. Si ritiene che questo comportamento incida sul danno nella misura di un terzo, perché è prevalente l'inadempimento della convenuta in relazione agli obblighi di verifica e puntuale individuazione degli immobili oggetto di garanzia.
In conclusione, la convenuta va condannata al risarcimento del danno in favore della società attrice, determinato in € 239.552,00, oltre agli interessi di legge dalla data della domanda al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, sulla base dei parametri medi di cui al DM 55\2014, esclusa la fase istruttoria.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni diversa istanza disattesa,

A. Condanna la convenuta al pagamento in favore INTRUM ITALY s.p.a. della somma di € 239.552,00, oltre agli interessi di legge dalla data della domanda al saldo;

B. Condanna la convenuta alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di lite che liquida in € 11.472,00 per compensi ed € 1.056,00 per esborsi, oltre al rimborso forfetario di cui all'art. 2 DM 10 marzo n. 2014 n.55 e a CPA e IVA;

Vicenza, 23-4-2020.

Il cancelliere Il giudice

dr. Gaetano Campo