

Responsabilità professionale del notaio e usi civici

Tribunale di Avezzano, 30 aprile 2015. Giudice Lupia.

Negoziato Traslativo - Bene gravato da usi civici - Invalidità - Responsabilità notaio.

La diligenza professionale del notaio gli impone, in sede di stipula di un atto di disposizione di un diritto reale immobiliare, un accertamento che non può limitarsi ad un riscontro presso il Registro degli Usi Civici tenuto dai Commissari Regionali dell'esistenza di un uso civico sul bene interessato, ma deve estendersi –oltre al studio delle evidenze catastali- all'indagine presso la competente PA delle procedure amministrative di verifica concluse o pendenti, delle quali dovrà notificare le parti in epoca anteriore alla stipula del contratto.

omissis

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato, gli attori citavano Se. onde sentirlo condannare al pagamento in loro favore della somma di euro 16.926,12 e di quella di euro 35.000,00.

Allegavano in particolare come C. e Ta. avrebbero acquistato in data 9.10.84, per atto pubblico del notaio SERGIO, l'immobile sito in Avezzano ed identificato al Catasto terreni alla partita 1229, foglio 36, particella 224 (poi frazionata in quelle 224,844,845,846 e 847 del NCEU di Avezzano).

Deducevano come tale bene sarebbe stato oggetto di divisione negoziale in data 22.7.05 per atto pubblico del convenuto intervenuto fra i comunisti T., C., T. e Ta.

Allegavano come nello stesso giorno T. e Ta. avrebbe alienato per atto pubblico del convenuto ai figli S. e M. l'immobile loro assegnato in sede di divisione.

Deducevano come S. e M. con atto pubblico di mutuo assistito da garanzia ipotecaria su tale immobile stipulato in data 16.5.06 dal convenuto avrebbero ricevuto dalla banca ALFA la somma di euro 80.000,00.

Allegavano come le rate di tale mutuo sarebbero state adempiute sino al 31.7.06, data nella quale S. e M. avrebbero ricevuto dal dirigente della Giunta Regionale Direzione Agricoltura Foreste e Sviluppo la comunicazione dell'appartenenza al demanio civico degli immobili di cui al Catasto terreni di Avezzano partita xxxx, foglio xx, particella 224 (poi frazionata in quelle 224,844,845,846 e 847 del NCEU di Avezzano) e della necessità di provvedere al mutamento di destinazione ex art.12 L.1766/1927 e art.6 L.R. 25/88 a pena di nullità degli atti negoziali aventi ad oggetto tali beni.

Deducevano come a seguito dell'iter burocratico amministrativo per il suddetto mutamento, esso veniva disposto, con successiva vendita dei suddetti beni in favore degli acquirenti T. e C. e dell'acquirente Ta., per il prezzo complessivo di euro 3.102,75 oltre euro 1800,00 in favore del notaio rogante GAIO (atto pubblico 6.5.2008).

Allegavano come per effetto dell'inadempimento del convenuto (costituito dal non aver rilevato l'esistenza di un uso civico sui beni oggetto degli atti rogati) avrebbero subito danni consistiti nei corrispettivi pagati per i vari atti negoziali pubblici a titolo di compenso notarile, nella somma pagata al

Comune per l'acquisto dell'immobile nel maggio del 2008 e nell'iscrizione nel CAI di S. e M. perché non proprietari dei beni oggetto di ipoteca.
Si costituiva Se. contestando le allegazioni attoree.
Allegava in particolare come C. e Ta. avrebbero conosciuto dell'esistenza di tali usi, essendogli stati comunicati dalla PA già nel 2004.
Deduceva l'inconoscibilità da parte propria dell'esistenza di tali usi.
Allegava l'inesistenza del nesso eziologico fra i danni lamentati e la sopravvenuta conoscenza degli usi civici.
Contestava l'esistenza dei danni correlati all'iscrizione nel CAI.
In subordine proponeva domanda di accertamento dell'obbligo di T. e Ta. per il risarcimento dei danni patiti da M.e S..
Venivano acquisite prove documentali.
La causa veniva trattenuta in decisione.

Motivazione

La domanda attorea è fondata e va accolta nei limiti che seguono.
A tal proposito giova rilevare come la domanda promossa debba essere qualificata come azione di risarcimento del danno da inadempimento.
Ed invero con essa le parti pongono a fondamento delle proprie pretese un certo titolo (costituito da un contratto d'opera intellettuale avente ad oggetto la stipula di un contratto di divisione, di una compravendita e di un contratto di mutuo ipotecario) dal quale sarebbe scaturito un proprio diritto ad una prestazione (esecuzione dei controlli circa l'assenza di usi civici riferiti agli immobili oggetto di tali atti e comunicazione dei relativi risultati) che assumono esigibile e tuttavia non adempiuto dalla controparte, lamentando la verifica di un danno eziologicamente riferibile a tale in esecuzione per il quale richiede la condanna al risarcimento in forma generica.
Ne discende che le parti avrebbero dovuto in questa sede allegare, prima, e dar prova, poi, dell'esistenza e consistenza del titolo, del diritto dallo stesso sorto e della sua esigibilità, dei danni patiti, potendosi solo limitare ad allegare l'altrui inadempimento e la riferibilità causale dei danni provati all'inesecuzione del credito.
Un tale onere di allegazione è invero stato soddisfatto nel caso di specie.
A tal riguardo occorre precisare quale sia l'effettiva consistenza dell'onere di allegazione della parte che agisca con azione di risarcimento del danno da inadempimento, con azione di adempimento, o, più in generale, con altro rimedio all'inadempimento, sia con riguardo al titolo che con riferimento al diritto dedotti in giudizio.
In particolare tale onere di allegazione specifica dei fatti costitutivi discende dall'art.163, comma 3, n.4 cpc. (Cass.7115/2013)
L'attore che incorra in tale omissione rischia una declaratoria di nullità dell'atto di citazione o, laddove tale circostanza emerga solo al momento della decisione, una declaratoria di inammissibilità della domanda (ex multis Tribunale di Roma, sez.V, 17813/2011).
In particolare le summenzionate azioni (di adempimento, di risoluzione, di risarcimento del danno da inadempimento) riguardano pur sempre ipotesi di diritti etero-determinati (diritto di credito) per i quali l'esatta identificazione del titolo costitutivo (nel caso di specie un contratto di patrocinio) costituisce parte integrante dell'edictio actionis, concorrendo ad individuare il diritto fatto valere.
Ne discende che l'onere allegatorio di chi agisca facendo valere una tale situazione soggettiva risulti particolarmente specifico, non potendosi limitare

ad allegare genericamente l'esistenza di un contratto, ma dovendo compiutamente individuare lo stesso ed il diritto che dallo stesso deriva.

Ed infatti da tale identificazione discende la certezza della res controversa e, conseguentemente, dell'ambito oggettivo del giudicato.

In tale prospettiva l'indicazione del contratto e del suo contenuto si attecchiano ad elementi essenziali dell'atto di citazione, in difetto dei quali non è possibile individuare con certezza il diritto azionato, insufficiente essendo a tal fine la sola descrizione dello stesso.

Diversamente, d'altronde, ben potrebbe essere possibile per la parte attrice, eventualmente soccombente, successivamente agire con una nuova azione allegando il medesimo titolo, senza che possa essere fatta valere utilmente l'eccezione di giudicato proprio a cagione della non identificabilità del titolo originariamente fatto valere e, quindi, del correlativo diritto.

Tanto premesso in punto di diritto è ora possibile tornare all'esame della fattispecie concreta, applicandovi le coordinate appena esposte.

Ciò che è necessario chiedersi è allora se, in primo luogo, gli attori abbiano specificamente allegato il titolo azionato e i diritti sorti per effetto dello stesso. A tale interrogativo si deve dare risposta positiva.

Ed infatti gli attori hanno precisato come i titoli azionati fossero costituiti da plurimi contratti d'opera intellettuale avente ad oggetto la prestazione dell'attività di notaio.

Parimenti precipuamente allegato è stato l'inadempimento della controparte (in esecuzione dei controlli suddetti) e il danno patito per suo effetto.

Non soddisfatto deve invece dirsi il correlativo onere probatorio.

Ed infatti la circostanza della conclusione di tali contratti di opera intellettuale deve dirsi provata in quanto non contestata nonché emergente da documenti in atti (in particolare doc.1 e ss fascicolo parte attrice contenente i vari atti pubblici).

Parimenti provata è l'esistenza del diritto che la parte allega come gemmato da tali contratti e che deduce non adempiuto dall'attore, ovvero il diritto ad ottenere da parte del notaio, prima della stipula degli atti pubblici, di effettuare i suddetti controlli sull'inesistenza di usi civici.

Il punto merita delle precisazioni.

In particolare è opinione di questo Tribunale che il notaio che si occupa della redazione di un contratto traslativo avente ad oggetto un immobile gravato da usi civici sia tenuto a risarcire il danno cagionato alle parti per effetto di tale condotta, avendo agito con negligenza o imprudenza in violazione del dovere della diligenza professionale previsto dell'art. 1176, comma 2 c.c.

In senso analogo, d'altronde, si è pronunciato il Tribunale di Napoli che, con la sentenza del 6 marzo 2014, ha posto un'ulteriore principio in materia di responsabilità dei notai, riconoscendo il risarcimento richiesto dalla banca mutuante in un'ipotesi in cui il bene offerto in garanzia e dichiarato, in sede di stipula del contratto di mutuo, come libero da trascrizioni pregiudizievoli, si sia in realtà rivelato gravato da usi civici tali da renderlo inalienabile anche in sede esecutiva.

Gli usi civici infatti si sostanziano in un peso imposto su beni immobili a favore della collettività che usufruisce dei beni stessi e dei frutti che ne derivano e trovano il loro corpus normativo di riferimento nella legge n. 1766 del 16 giugno 1927, la quale distingue due tipologie di usi civici ovvero il diritto di uso e godimento su terre di proprietà privata ed il dominio su terre della collettività (demanio civico).

Mentre per le prime è possibile eliminare il vincolo derivante dall'uso civico mediante la procedura di liquidazione, ovvero risarcendo la collettività in

denaro (canone) o in terra (scorporo); diversamente, per le terre di proprietà collettiva (per lo più quelle di destinazione agraria) si può addivenire unicamente alla quotizzazione del fondo che si concretizza nella ripartizione del demanio in quote da distribuirsi fra i coltivatori diretti sui quali, di contro, grava l'obbligo di migliorie e l'imposizione di un canone di natura enfiteutica a favore del Comune. A favore di tali coltivatori è prevista la possibilità di divenire proprietari ed eliminare il gravame dell'uso civico (alienando e riscattando le quote), ma solo ed esclusivamente mediante particolari procedure (legittimazione e/o affrancazione) in assenza delle quali, come espressamente previsto dagli artt. 12 e 21 legge 1766/1927, il bene risulta inalienabile, inusucapibile ed imprescrittibile.

In particolare la legge del 1927 era strutturata in modo da rispettare le seguenti regole: gli usi civici dovevano essere distinti in "usi civici su terre private" ed "Usi civici su terre di dominio della collettività".

Gli usi civici su terre private dovevano essere assoggettati a liquidazione o sotto forma di un canone atto a compensare il diritto di uso civico non più esercitato a favore della popolazione, oppure con il distacco di una parte del terreno da destinare al Comune (C.d. liquidazione con distacco o scorporo).

L'operazione di liquidazione degli usi civici, apparentemente semplice, è divenuta invece difficoltosa, da una parte per la complessità dei riscontri affidati ai tecnici incaricati di effettuare le perizie, dall'altra per la scarsità degli apparati burocratici all'uopo destinati. In principio tale attività era di pieno dominio dei Commissari per gli usi civici (ad un tempo giudici ed apparati amministrativi); successivamente, dopo il decentramento burocratico realizzato con il D.P.R. 616/1977 si è assistito ad un frazionamento di compiti tra Commissario per gli usi civici e Regioni.

I terreni privati gravati da uso civico possono dunque trovarsi in una delle seguenti situazioni:

- procedura di liquidazione non ancora iniziata o tuttora in corso: in tal caso l'uso civico non è stato ancora liquidato ma, trattandosi di terreno di dominio privato, esso è commerciabile, poichè nessuna norma nè della legge del 1927, nè del regolamento del 1928 ne prevede l'inalienabilità.

In tal caso al Notaio converrà far emergere dall'atto l'esistenza degli usi civici gravanti sul terreno, al fine di informare la parte acquirente; - procedura di liquidazione già conclusa (con scorporo di parte del terreno o con imposizione di un canone): in tal caso, se si è verificata l'affrancazione, con pagamento del canone pari a venti volte il canone di natura enfiteutica, il terreno può considerarsi del tutto liberato dagli usi civici, perciò sarà liberamente alienabile, suscettibile di utilizzazione diversa (anche edilizia) ed assoggettato a tutte le norme che disciplinano la proprietà privata. Se invece l'affrancazione non si è ancora verificata, il bene pur trasferibile, deve ancora ritenersi assoggettato ad uso civico e ciò renderebbe opportuna l'indicazione in atto dell'esistenza del vincolo.

Gli usi civici su terre di dominio della collettività sono invece regolati dalla legge del 1927 come segue:

-a) nei boschi o pascoli permanenti l'uso civico è destinato a durare indefinitamente. Eccezionalmente questi beni possono essere utilizzati diversamente o alienati dietro autorizzazione amministrativa;

-b) nelle terre utilizzabili a coltura agraria il fondo agricolo è destinato ad essere quotizzato, cioè ripartito per quote ed assegnato alle famiglie di coltivatori diretti del Comune, a titolo di enfiteusi, con obbligo di migliorie e di pagamento di un canone, di cui è possibile l'affrancazione. Il terreno

diviene di proprietà privata e può essere commercializzato solo a seguito di affrancazione del canone.

In alternativa, gli atti stipulati sono nulli.

In merito, anche a scopo esemplificativo della rigidità con cui tale nullità viene ricostruita, basta richiamare un sentenza della Corte di Cassazione (sent. del 2 marzo 2005 n. 4427) che ha ribadito

la nullità del contratto di compravendita di un immobile risultato gravato da uso civico e del quale il venditore era solo colono perpetuo, condannando peraltro il Notaio, in solido con il venditore, alla restituzione del prezzo, oltre accessori.

Altro elemento da tenere in considerazione è l'innesto sull'uso civico di modifiche del territorio e quindi essenzialmente il collegamento tra normativa in materia di usi civici e pianificazione urbanistica, quindi normativa in materia edilizia. I terreni soggetti ad uso civico sono terreni a vocazione agricola e pertanto si presume tale la loro destinazione urbanistica: sono escluse, quindi, in linea di principio, destinazioni di tipo edificatorio. La prima versione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 escludeva la possibilità di sanatoria per opere abusive realizzate su terreni di uso civico.

Solo successivamente, con il D.L. 12 gennaio 1988 n.2, convertito in legge 68/1988 è stato modificato l'art. 32 della legge 47/1985, prevedendo la possibilità di concedere la sanatoria edilizia su area gravata da uso civico a due condizioni:

- parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo paesaggistico;
- l'ente gestore del bene deve concedere il terreno gravato da uso civico a titolo oneroso, secondo la procedura di alienazione, prevista dalla legge del 1927.

Tanto premesso nel caso di specie, dalla documentazione in atti (doc.11 fascicolo convenuto) emerge chiaramente come i terreni in discorso appartengano alla seconda delle categorie summenzionate (cd. terre di dominio della collettività, nella categoria indicata al sub a)), dacchè la nullità degli atti di compravendita e di divisione stipulati con riguardo alle stesse.

Occorre ora precisare se il mancato rilievo dell'esistenza di un tale uso civico possa essere qualificato come un comportamento negligente da parte del notaio rogante.

Sotto tale profilo non si ritiene di poter sposare la difficoltà di fondo, segnalata dalla Commissione studi del notariato che deriva dal fatto che gli usi civici sono diritti imprescrittibili, cioè mai estinguibili per usucapione di altri soggetti o per non uso.

Lo studio citato (*Commerciabilità dei terreni soggetti ad uso civico*, studio n.777 del 21 maggio 1994 della Commissione Studi del Consiglio Nazionale del Notariato) in particolare precisa: "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".

La conclusione sembra eccessivamente semplicistica e contraria ai principi di diligenza qualificata che contraddistinguono un'obbligazione professionale altamente specializzata quale quella del notaio, avendo quale inammissibile corollario quello di sollevare quest'ultimo da qualsivoglia obbligo di accertamento degli usi civici.

In senso contrario si deve rilevare come anche la verifica demaniale, e quindi la via amministrativa, può giungere ad accertare l'esistenza o meno di usi civici in modo tendenzialmente definitivo.

Fondamentale è certamente il Registro di cui è normativamente prevista la tenuta. L'art. 5 del R.D. 332/1928 (Regolamento di attuazione della legge del 1927) statuisce l'obbligo per il Commissario di annotare cronologicamente in un registro vidimato da lui tenuto le dichiarazioni di cui all'art. 3 della legge e, una volta spirato il termine (cioè 3 aprile 1928, data entro cui doveva essere resa la dichiarazione al Commissario da parte di chiunque esercitasse o pretendesse di esercitare un diritto di uso civico) di redigere un verbale di chiusura, attestante le dichiarazioni presentate.

Per certo questo registro, oggi conservato presso i Commissari Regionali, allora, costituisce la prova regina non già degli usi civici dichiarati (che restano sempre da dimostrare), ma di

tutti gli altri (che forse rappresentano la massa più numerosa) non più in esercizio al 16 giugno 1927, che non sono stati registrati entro il 3 aprile 1928 e che pertanto sono definitivamente decaduti.

Tuttavia non vi è dubbio che la diligenza professionale del notaio non possa limitarsi ad un riscontro presso tale registro, ma debba estendersi –oltre alle evidenze catastali- all'indagine presso la competente PA delle procedure amministrative di verifica concluse o pendenti, delle quali dovrà notificare le parti in epoca anteriore alla stipula del contratto.

In tale senso condivisibile appare l'asserzione analoga del Tribunale di Napoli del 6.3.14, laddove ha evidenziato come “la sussistenza degli usi civici ben avrebbe potuto essere rilevata dal Notaio mediante la debita consultazione dell'ufficio usi civici della Regione”.

Tanto premesso nel caso di specie un simile obbligo diligenziale non pare essere stato soddisfatto dal convenuto (che ha depositato le sole visure ipotecarie e catastali frutto delle indagini effettuate nel 2005).

Ne discende come in capo allo stesso ben sia astrattamente figurabile una responsabilità per inadempimento.

Non provato deve invece dirsi, neppure sotto il profilo allegatorio, il nesso eziologico fra i danni lamentati dagli attori ed il suddetto inadempimento.

Ed infatti le voci di spesa indicate dai primi si sostanziano nei compensi versati al convenuto a titolo di corrispettivo per il contratto di opera intellettuale eseguito.

Un tale esborso tuttavia non è qualificabile come posta patrimoniale eziologicamente riconducibile all'inesatto adempimento della controparte secondo la teorica della condicio sine qua non.

Ed invero tali somme sarebbero state dovute al notaio per la prestazione professionale fornita ancorchè questi avesse tempestivamente notiziato le parti dell'impedimento alla conclusione dei contratti aventi ad oggetto gli immobili gravati da uso civico (nel senso che tali somme possano essere pretese solo in seguito all'accoglimento di una domanda di risoluzione del contratto d'opera intellettuale Cass.Sez. U, Sentenza n. 8510 del 11/04/2014).

Parimenti deve dirsi per le somme pagate per il perfezionamento dell'iter amministrativo del mutamento di uso di tali immobili e per il loro acquisto dall'ente gestore (Comune).

Ed invero rispetto a tali esborsi non è ravvisabile un nesso eziologico con l'inadempimento del convenuto.

Diversamente potrebbe dirsi per i danni lamentati da M.e S. per iscrizione nel CAI (per altruità del bene) quale conseguenza della stipula di un contratto di mutuo ipotecario su tali immobili.

Tuttavia anche tale domanda deve dirsi infondata stante l'assoluta genericità dei danni lamentati, non provati né specificamente allegati.

Ne discende l'infondatezza delle domande attoree.

Per tale ragione non va vagliata la domanda riconvenzionale del convenuto, formulata solo in via subordinata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in euro 4000,00 di cui euro 4000,00 per compensi, oltre iva , cpa e spese generali come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Avezzano, nella persona del Giudice Unico dott.Francesco Lupia:

1)Rigetta la domanda di T., C., S., M., T., Ta.;

2)Condanna T., C., S., MEVIO, T., Ta. in solido a rifondere a Se. le spese lite liquidate in euro 4000,00 di cui euro 4000,00 per compensi, oltre iva , cpa e spese generali come per legge.

Avezzano 30.4.15

Il Giudice

Dott. Francesco Lupia