Cassazione civile sez. II - 09/05/2016, n. 9320. Pres. Bucciante. Est. Scarpa.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 16.03.2001, la SANPAOLO IMI s.p.a. conveniva innanzi al Tribunale di Roma il notaio P.A. ed il Fallimento OMISSIS s.r.l., chiedendo, in via principale, di accertare la responsabilità del medesimo notaio convenuto con riguardo alla redazione delle relazioni notarili inerenti alle domande di mutuo fondiario avanzate dalla OMISSIS s.r.l., e di condannare conseguentemente il P. al risarcimento dei danni, da quantificarsi in prosieguo o in separato giudizio; in via subordinata, SANPAOLO IMI s.p.a. chiedeva di accertare che l'inadempimento del notaio P. nel redigere tali relazioni su incarico della OMISSIS s.r.l. avesse cagionato gravi pregiudizi a quest'ultima, e di accogliere pertanto la domanda in via surrogatoria ex art. 2900 c.c., per la condanna del notaio a risarcire i danni a proprio favore. Si deduceva dall'attrice che il P., in sede di istruttoria degli otto mutui erogati alla OMISSIS dall'Istituto Bancario San Paolo di Torino, finalizzati alla realizzazione di un programma edificatorio (realizzazione di un complesso turistico alberghiero) sulle aree acquistate nel 1989 dalla mutuataria nel Comune di Ardea, aveva omesso di rilevare l'esistenza di un vincolo archeologico, imposto nel 1980 dal Ministero dei beni culturali, vincolo che aveva comportato l'annullamento della concessione edilizia e la demolizione delle opere realizzate. Il mancato rilievo da parte del

notaio del vincolo di inedificabilità aveva causato l'erronea valutazione di idoneità della garanzia ipotecaria prestata con riguardo ai consistenti finanziamenti concessi alla OMISSIS s.r.l., peraltro poi dichiarata fallita dal Tribunale di Roma.

Il Fallimento OMISSIS s.r.l. si costituiva proponendo a sua volta domanda nei confronti del notaio P.. Anche quest'ultimo si costituiva, contestando le domande avverse e chiamando in causa a propria garanzia l'Assitalia - Le Assicurazioni d'Italia s.p.a. e la Lloyd's of London, Rappresentanza Generale per l'Italia, che pure si costituivano.

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 13 settembre 2004, condannava il notaio P. al risarcimento del danno patito dall'attrice Sanpaolo IMI s.p.a., danno da liquidarsi in separato giudizio, mentre rigettava la domanda riconvenzionale proposta dal Fallimento OMISSIS s.r.l.; accoglieva altresì le domande di garanzia avanzate dal P., condannando l'Assitalia - Le Assicurazioni d'Italia s.p.a. e la Lloyd's of London, Rappresentanza Generale per l'Italia, a tenere indenne il notaio di tutte le somme da pagare a titolo risarcitorio alla Sanpaolo IMI. Venivano proposti separati appelli dal Fallimento OMISSIS s.r.l. e dal notaio P., ma le due impugnazioni erano rigettate dalla Corte d'appello di Roma con sentenza n. 4959 del 22 novembre 2011.

Avverso la decisione della Corte di Roma P.A. ha proposto ricorso strutturato in tre motivi. Resistono con controricorsi Intesa Sanpaolo s.p.a., che ha incorporato Sanpaolo IMI s.p.a., e INA Assitalia S.p.a, che ha incorporato Assitalia Le Assicurazioni d'Italia s.p.a. Rimagono intimati senza svolgere attività difensiva il Fallimento OMISSIS s.r.l. e

la Lloyd's of London, Rappresentanza Generale per l'Italia. Il ricorrente P. e la controricorrente Intesa San Paolo s.p.a. hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso di P.A. deduce la contraddittorietà della motivazione su fatto controverso e decisivo, ex art. 360 c.p.c., n. 5, quanto all'insussistenza del nesso causale.

Si contesta che la decisione della Corte di Roma sia fondata sull'assioma secondo cui se il vincolo archeologico ("sia esso assoluto o relativo") fosse stato evidenziato nella relazione del notaio, l'istituto bancario non avrebbe erogato il finanziamento.

Viene per contro affermato dal ricorrente che il decreto impositivo del vincolo per l'area dove doveva essere realizzato il complesso residenziale dalla mutuataria OMISSIS s.r.l. comportasse non un divieto assoluto di edificabilità, ma solo "il divieto di eseguire nuove costruzioni, impianti,... tali da alterare la visibilità della zona attualmente esistente", ovvero un vincolo prospettico a tutela del sito archeologico. Ciò escludeva che il vincolo incidesse sul valore del bene ipotecato e quindi non avrebbe indotto la Banca, ove pure resa edotta della sua esistenza, a negare il finanziamento, trattandosi di mutuo edilizio e non fondiario.

Il secondo motivo deduce vizi ex art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, della sentenza impugnata in riferimento all'art. 2665 c.c., stante la nullità della nota di trascrizione, che mancava di qualsiasi elemento idoneo ad identificare le generalità di Z.R., dante causa della OMISSIS s.r.l.,

alla quale era stato notificato, in data 4 maggio 1980, il vincolo L. n. 1089 del 1939, ex artt. 1, 3 e 21. Al riguardo si critica il ragionamento della Corte di Roma che ha escluso la dedotta invalidità.

Il terzo motivo, sempre ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5, assume la contraddittorietà della motivazione della Corte di merito circa l'eccepita insussistenza di ogni rapporto negoziale tra il Notaio P. e la banca mutuante, avendo il professionista ricevuto incarico dalla OMISSIS s.r.l. ed essendo l'Istituto Sanpaolo rimasto terzo non beneficiario della prestazione contrattuale.

La controricorrente Intesa Sanpaolo s.p.a. chiede il rigetto del ricorso, perchè inammissibile o infondato. La controricorrente INA Assitalia S.p.a., dichiara di riservarsi di far proprio l'eventuale esito positivo del ricorso, ribadendo il limite del massimale di polizza.

2. Il primo ed il terzo motivo del ricorso del notaio P., che possono trattarsi congiuntamente per la loro connessione logica, sono infondati.

Va premesso come l'accertamento del nesso di causalità tra l'inadempimento e il danno costituisce apprezzamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità, qualora sia sorretto da motivazione adeguata e immune da errori.

La controversia, peraltro, affronta il tema della responsabilità civile del notaio correlata alla predisposizione delle cosiddette relazioni preliminari notarili, diffuse nella prassi bancaria nell'ambito delle istruttorie prodromiche alla concessione dei mutui, ed aventi valenza non propriamente certificativa delle risultanze catastali, quanto di perizia di carattere tecnico.

Dovendosi valutare quale diligenza debba governare la prestazione del notaio nella attività di preparazione dei mutui bancari ipotecari, possono certamente richiamarsi gli approdi della consolidata giurisprudenza di questa Corte che ricomprendono tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di trasferimento immobiliare, lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, ed in particolare il compimento delle cosiddette "visure" catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti, sussistendo altrimenti la responsabilità da inadempimento del professionista nei confronti di tutti i contraenti dell'atto rogato (Cass. 20 agosto 2015, n. 16990: Cass. 26 agosto 2014, n. 18244; Cass. 13 giugno 2013, n. 14865).

Certamente, con riguardo all'attività istruttoria concernente un mutuo ipotecario, 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.

La relazione notarile preliminare redatta nel corso di un'istruttoria di un mutuo bancario determina, in ogni caso, l'assunzione di obblighi non soltanto nei confronti del mutuatario, il quale abbia da solo dato incarico al notaio di effettuare le visure, ma pure nei confronti della banca mutuante. E ciò o intendendo l'istituto bancario quale terzo ex art. 1411 c.c., che si beneficia del rapporto contrattuale di prestazione

professionale concluso dal cliente mutuatario, il quale abbia richiesto l'opera del notaio (come argomentato dai giudici del merito nel caso qui in esame); oppure ritenendosi che nella fattispecie comunque sussista un'ipotesi di responsabilità "da contatto sociale", fondata sull'affidamento che la banca mutuante ripone nel notaio, in quanto esercente una professione protetta, ed avente perciò lo stesso contenuto di un'obbligazione contrattuale (cfr. Cass. 23 ottobre 2002, n. 14934), e ciò indipendentemente dalla formale assunzione della qualità di committente nel contratto di opera professionale. Il danno causato al mutuante per l'inesatta o incompleta informazione contenuta nella relazione notarile preliminare sarà quindi da parametrare sulla colposa induzione dell'istituto di credito ad accettare in ipoteca, con riguardo al finanziamento, un bene non idoneo a garantire la restituzione del credito erogato.

La Corte d'appello di Roma ha premesso in fatto che "si trattava di otto contratti di mutuo, ciascuno finalizzato all'erogazione dei fondi necessari per la costruzione di un edificio, tutti rientranti nella stesso progetto edilizio; i contratti avevano identico contenuto e prevedevano l'erogazione del danaro non al momento della stipula, ma soltanto dopo la debita iscrizione dell'ipoteca, previa accertamento della libertà dell'immobile da ipotecare da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli". La sentenza impugnata ha poi affermato che "l'accertamento dell'esistenza di un vincolo di inedificabilità, sia esso assoluto o relativo, avrebbe sicuramente fatto vacillare l'affidamento riposto dall'ente mutuante nella garanzia su un bene, il cui accrescimento economico poteva essere quantomeno limitato. Nè si

può ritenere che l'esistenza di atti amministrativi, di diverso contenuto, attestanti la natura edificabile del terreno, avrebbero comportato diverse determinazioni.

Appare invece verosimile che l'ente mutuante, nella prospettiva di un serio rischio economico e per un importo ingente, avrebbe almeno effettuato ulteriori accertamenti in riferimento alla validità delle concessioni, soprattutto nella prospettiva di un annullamento totale, considerata l'inscindibilità del progetto edificatorio".

Trattandosi, nella specie, di vincolo archeologico imposto ai sensi dalla L. 1° giugno 1939, n. 1089 (vigente ratione temporis), esso, a differenza dei vincoli espropriativi o di inedificabilità, si iscrive tra le limitazioni legali della proprietà ed ha natura conformativa del diritto sul bene. Tale vincolo, seppure, come sostiene il ricorrente, non sia astrattamente qualificabile come assoluto (non potendosi teoricamente escludere un'attività edificatoria che non snaturi nè pregiudichi la conservazione ed integrità dei reperti archeologici), concorre certamente alla configurazione giuridica della proprietà ed incide negativamente sul valore di mercato dei beni coinvolti.

L'esistenza del vincolo archeologico rientra, pertanto, come correttamente argomentato dalla Corte d'appello, nel contenuto obbligatorio informativo della relazione notarile preliminare redatta nel corso dell'istruttoria di un mutuo bancario ipotecario, secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176 c.c., comma 2.

3. Quanto al secondo motivo di ricorso, anche esso non merita accoglimento. La Corte d'Appello, in ordine alla nullità della nota di trascrizione del vincolo gravante sull'area, per mancanza delle

generalità di Z.R., ha escluso detta invalidità, sia in base ai principi giurisprudenziali consolidati circa l'art. 2665 c.c., sia in base alla considerazione che "dalla visura risultavano due terreni intestati allo stesso nominativo, pur con una diversa indicazione del comune di appartenenza" (in un atto Comune di Pomezia ed in altro Comune di Ardea), "con dati catastali perfettamente sovrapponibili", giacche, a seguito della scissione amministrativa del comune di Ardea dal comune di Pomezia, non era stato predisposto un nuovo registro censuario. Non può allora non ribadirsi, a proposito della doglianza del ricorrente, che, ai fini della validità della trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo archeologico costituito ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, volta all'opponibilità ai terzi delle previste prescrizioni, deve ritenersi sufficiente, a norma dell'art. 2665 c.c., che le indicazioni riportate nella nota consentano di individuare - senza incertezza e secondo un apprezzamento riservato al giudice del merito e perciò non censurabile ove, come nel caso in esame, congruamente motivato - gli elementi essenziali del titolo, in maniera da permettere comunque ai terzi, in base agli ordinari criteri nominativi di tenuta dei registri immobiliari, di conoscere l'esistenza dell'atto.

La Corte d'Appello ha infatti accertato e spiegato come il notaio P., richiesto della preparazione della relazione istruttoria per l'erogazione di mutui ipotecari, avrebbe potuto verificare la trascrizione del vincolo archeologico nei registri immobiliari attraverso più attente indagini nominative nella tavola alfabetica, indagini da lui esigibili alla luce della speciale competenza professionale.

Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, quanto ai rapporti tra il ricorrente ed la controricorrente Intesa Sanpaolo S.p.a. Non occorre statuire circa le spese nei rapporti tra ricorrente e controricorrente INA Assitalia s.p.a., stante la comunanza di posizioni assunte nel presente grado.

P.Q.M

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente Intesa Sanpaolo S.p.a. le spese sostenute in questo giudizio, che liquida in complessivi 10.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali c ad accessori di legge;

compensa per intero le spese del giudizio di cassazione nei rapporti tra il ricorrente e la controricorrente INA Assitalia s.p.a..

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 15 aprile 2016.

Depositato in Cancelleria il 9 maggio 2016