Cassazione civile sez. III - 29/05/2023, n. 15035. Pres. Spirito. Est. Cricenti.

RITENUTO CHE

1.-Il notaio C.R., il (Omissis), ha rogato un atto di acquisto di fabbricato a favore due acquirenti che, al fine di poterne pagare il prezzo, avevano acceso un mutuo fondiario presso un istituto di credito, nella cui posizione è subentrata la società Castello Finance srl. È accaduto che i due acquirenti non hanno adempiuto al rimborso del mutuo, e così la Castello Finance srl ha agito in via esecutiva nei confronti dei suoi debitori, avendo peraltro iscritto ipoteca sul bene. Tuttavia, nel corso della procedura esecutiva, è emerso che il terreno su cui era costruito l'immobile era gravato da uso civico, con la conseguenza che non poteva essere oggetto di atti di disposizione privati, tantomeno di esecuzione forzata.

Ciò ha comportato la dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva e di conseguenza la perdita del credito a svantaggio della Castello Finance srl.

2.-Come conseguenza di ciò, la Italfondiario spa, quale mandataria della Castello Finance srl, ha citato in giudizio il notaio, ritenendolo responsabile del danno, per non avere adeguatamente verificato che sul terreno insisteva un uso civico che incideva sulla commerciabilità del bene.

3.-Il Tribunale di Avezzano ha ritenuto il notaio negligente e lo ha condannato a risarcire a Italfondiario spa, sempre quale mandataria, la somma di 277.058,30 Euro per il danno subito a causa della

estinzione della procedura esecutiva e della conseguente perdita del credito verso gli acquirenti cui era stato elargito il finanziamento: ciò sulla base del fatto che il notaio non avrebbe adeguatamente verificato lo stato del terreno e dunque l'esistenza degli sui civici.

La decisione è stata però riformata dalla Corte di Appello di L'Aquila, la quale ha ritenuto che il notaio ha compiuto tutti gli accertamenti dovuti, e che, al momento in cui l'atto è stato rogato, nel 1993, l'uso civico non risultava in alcun modo dagli atti disponibili, così che il professionista aveva fatto tutto ciò che era in suo obbligo di fare.

4.-Italfondiario impugna questa decisione con un motivo. Ne chiede il rigetto il notaio C. con controricorso e successiva memoria.

CONSIDERATO CHE

5.- Con l'unico motivo di ricorso si denuncia violazione degli artt. 1176 e 1218 c.c.

La tesi della società ricorrente è la seguente.

La decisione impugnata ha escluso una violazione dell'obbligo di diligenza professionale, in base a due argomenti: a) il notaio ha svolto tutti gli accertamenti dovuti dal caso, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica e facendo altresì le verifiche catastali e quelle ipotecarie, e, nel momento in cui ha fatto tali accertamenti, non risultava alcun vincolo; b) il vincolo è stato dichiarato successivamente, dal Comune di (Omissis), nel 2008, e dunque anche alla Regione, al momento della stipula, era ignota l'esistenza degli usi civici.

Premette la ricorrente che il notaio ha l'obbligo di verificare ogni atto da cui possa risultare un vincolo sul bene oggetto di compravendita, e non limitarsi agli atti strettamente sufficienti per la stipula.
Nel caso presente tale obbligo sarebbe rimasto inadempiuto, in quanto il notaio non ha svolto alcuna indagine né presso il Comune di (Omissis), né presso la Regione, dove invece il vincolo risultava.
È vero che nel momento in cui l'atto è stato stipulato, nel 1993, dal certificato di destinazione urbanistica gli usi civici non emergevano, ma va tenuto in considerazione, e la sentenza impugnata non l'avrebbe fatto, che la dichiarazione ricognitiva di uso civico retroagisce al momento dell'accertamento dell'uso; che esisteva peraltro agli atti del Comune una perizia del 1958 che dava come esistenti gli usi civici.
Una serie di indizi, dunque, andava a favore del vincolo sul terreno, e ciò avrebbe dovuto indurre il notaio ad un maggiore approfondimento.
Il motivo è infondato.
E', si, principio di diritto di questa Corte che "il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio." (Cass. 4911/ 2022).

Ma è altresì vero che tale principio, reso peraltro in un caso analogo a questo, in cui il notaio non si era accorto della esistenza degli usi civici, non è replicabile nella presente fattispecie: lì il notaio non aveva acquisito neanche il certificato di destinazione urbanistica, da cui gli usi civici risultavano, e dunque se lo avesse fatto, se ne sarebbe accorto.

Qui è emerso, con accertamento in fatto non contestato, che il notaio ha acquisito il certificato urbanistico, che non dava alcuna indicazione di usi civici, ed è altresì emerso che, al momento della stipula, nel 1993, non solo non esisteva alcuna dichiarazione di uso civico, fatta formalmente dal Comune nel successivo 2008, ma che neanche la Regione, nel 1993, era a conoscenza della esistenza di tali usi.

Ciò significa che, ove anche il notaio avesse avuto accesso ai registri comunali e regionali, nel 1993, non avrebbe potuto ricavare l'esistenza dell'uso civico sul terreno, perché tale esistenza non emergeva.

Conseguentemente, a prescindere dalla esistenza di indizi (ma nel ricorso non si dice quali siano) che avrebbero dovuto indurre il notaio ad estendere agli atti comunali e regionali la sua indagine, a prescindere da ciò, se il notaio avesse esteso la sua indagine a tali atti, seguendo quegli indizi (quali?), non avrebbe scoperto alcunché.

Sostiene il ricorrente che, pur non essendovi nel 1993, una dichiarazione di uso civico, ed aggiungono i giudici di merito, pur non essendovi alcunché presso la Regione, esisteva però tra gli atti comunali una perizia del 1958 che dava atto di tali usi.

Ora, a prescindere dall'obbligo del notaio di fare una ricerca cosi approfondita, quando dal certificato urbanistico (che rilascia il Comune) risulta il bene libero da usi civici, e dunque quando ciò risulta da una dichiarazione comunale che lascia intendere come il Comune stesso escluda che vi siano vincoli; a prescindere da ciò, intanto, come accertato dalla sentenza impugnata, e qui non contestato, non è chiaro quale fosse il contenuto di quella perizia (del 1958), se e in che misura essa indicava usi civici su quel terreno. Inoltre, era perizia a cui il Comune non aveva dato alcun credito, non proseguendo nella procedura di dichiarazione dell'uso civico, per decenni, salvo a ricordarsene nel 2008, quindici anni dopo la stipula dell'atto, con una dichiarazione pubblicata solo nel 2013, ossia venti anni dopo la vendita per cui è causa.

Inoltre, il notaio oltre ad acquisire il certificato catastale, ha altresì verificato i precedenti atti di vendita del fabbricato, da cui non risultava alcun uso civico, ed anzi, nel 1967, la cessione risultava avere ad oggetto terreno edificabile, e dunque libero, di una villetta situata non in campagna ma in pieno centro abitato.

In sostanza, se pure è vero che il notaio ha l'obbligo di effettuare ogni accertamento necessario a garantire la validità dell'atto, in base ai fatti emersi, tale obbligo è stato adempiuto.

E' altresì vero che, ove vi siano indizi di vincoli che possano incidere sulla vendita il notaio, ha l'obbligo di effettuare ulteriori verifiche, ma, è anche vero, da un lato, che, in questo caso, non vi era alcun indizio rilevante, se non la perizia del 1958, della cui esistenza però lo stesso Comune era ignaro nel 1993, avendo rilasciato un certificato di

destinazione urbanistica senza menzione di usi civici, e, per altro verso, è anche vero che, ove anche l'indagine del notaio si fosse estesa ai documenti comunali e regionali, in quell'anno, non avrebbe portato ad alcunché, posto che la dichiarazione di uso civico è stata assunta dal Comune nel 2008 e resa pubblica nel 2013.

Ovviamente che tale dichiarazione retroagisca è fenomeno giuridico che si realizza nel 2008, e dunque la retroattività non può essere assunta ad indizio di una conoscenza degli effetti sin dal 1993.

P.Q.M

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite nella misura di 15.000,00 Euro, oltre 200,00 Euro di spese generali.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla l. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 6 aprile 2023.

Depositato in Cancelleria il 29 maggio 2023