Corte d'Appello di Napoli, Sezione Nona Civile - 12/07/2022, n. 3267. Pres. Forgillo. Est. Criscuolo Gaito.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata al notaio Lo. Ar. il 25 Luglio 2014, (...) SpA esponeva di vantare un credito nei confronti di Pa. Cl., giusta contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, stipulato il 30 Gennaio 2007.

In particolare il mutuo era stato concluso con rogito per notar Lo. Ar..

Il mutuo (per un importo pari ad Euro 90.000,00) aveva comportato l'iscrizione ipotecaria per Euro 180.000,00, presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere, sull'unità immobiliare sita in (omissis) alla Via (omissis), in catasto al fol. (omissis), p.lla (omissis), sub. (omissis).

In forza di tale titolo, (...) aveva instaurato procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, per la creditoria pari ad Euro 100.225,78, derivante dal mancato pagamento delle rate del mutuo.

Il Giudice dell'Esecuzione aveva esperito CTU; all'esito, il pignoramento era stato dichiarato improcedibile, poiché i beni sottoposti a subastazione ricadevano su fondo demaniale di uso civico, assegnato con ordinanza di quantizzazione dell'8.02.1933.

In sostanza i beni non erano pignorabili, né sottoponibili a vendita giudiziaria.

Quindi (...) aveva subìto un danno, conseguente alla mancata possibilità della vendita coattiva del bene per il recupero del credito.

La banca attrice aggiungeva che, se il notaio rogante avesse effettuato le dovute verifiche sul bene offerto in garanzia, avrebbe subito accertato che il bene ricadeva su un fondo demaniale di uso civico, e quindi era inidoneo a garantire il credito (trattandosi di un bene inalienabile ed impignorabile).

La banca aveva vanamente chiesto chiarimenti al notaio Lo..

Nulla quaestio, ad avviso dell'appellante, sulla responsabilità del notaio, consistita nell'omessa verifica, presso l'ufficio competente, dell'esistenza di eventuali vincoli sul bene posto a garanzia del mutuo, tra cui l'uso civico.

Il notaio rogante dott.ssa Lo., a mezzo della relazione notarile preliminare, aveva assunto in via diretta la responsabilità contrattuale, circa la titolarità dell'immobile e la sua immunità da vincoli e pregiudizi.

Del resto, la Legge notarile, n. 89 del 1913, prevedeva, a carico del notaio, un marcato dovere di diligenza, che si collegava direttamente alla tipologia dell'atto da compiere.

Quindi (...) SpA conveniva il notaio Lo. Ar. dinanzi al Tribunale di Napoli, chiedendo di...accertare e dichiarare la responsabilità professionale del notaio Ar. Lo. nella stipula del contratto di mutuo ipotecario del 30.01.2007, tenuto conto che il terreno sul quale è stato costruito l'immobile ipotecato, è gravato da usi civici e non è possibile affrancarlo, nonché per avere confermato erroneamente, con la relazione notarile definitiva, il buon esito dell'iscrizione ipotecaria....; accertare e dichiarare che in forza del detto errore professionale del notaio rogante, l'ipoteca del mutuo è nulla e/o inefficace, così derivandone il danno economico per la banca, che allo stato è impossibilitata a recuperare coattivamente il credito, derivante dal mancato pagamento del mutuo; dichiarare la piena ed esclusiva responsabilità professionale e/o contrattuale della notaio Ar. Lo. e, per l'effetto, condannarla al pagamento, a titolo di risarcimento danni (in favore della banca attrice) della somma di Euro 107.378,40, oltre interessi dal 30.6.2014...

Si costituiva il notaio convenuto, deducendo di essere stata contattata per il ricevimento di un atto di vendita, mediante il quale Pa. Cl. avrebbe acquistato dalla Ce. Se. Mo. srl un appartamento sito in (omissis), nonché per il ricevimento del collegato atto di mutuo.

Dall'espletamento delle visure ipo-catastali, ed analizzato l'arco temporale sino al primo titolo ultra-ventennale, era emersa la piena proprietà in capo alla srl venditrice, e l'assenza di formalità pregiudizievoli.

L'intero fabbricato era stato costruito senza concessione edilizia, ma nel 1986 era stata presentata la domanda di condono.

La dott.ssa Lo. aveva quindi redatto relazione notarile preliminare, nella quale aveva dato conto delle circostanze testé riferite; in particolare, nulla ostava al rilascio della concessione edilizia, ed altresì si era accertata la regolarità degli atti di trasferimento, e la continuità delle trascrizioni.

Quindi il 30 Gennaio 2007 era stato stipulato il mutuo tra la mutuante (...) e la mutuataria Pa., con iscrizione ipotecaria sull'unità immobiliare, che la signora Pa. aveva contestualmente acquistato dalla Ce. Se. Mo. srl.

Successivamente la mutuataria si era resa inadempiente.

Tuttavia, nel corso della procedura di pignoramento immobiliare, il ctu incaricato dal G.E. del Tribunale sammaritano aveva rilevato che l'edificazione del cespite era avvenuta su suolo demaniale, gravato da uso civico, oggetto di quotizzazione con provvedimento commissariale del 1933. Peraltro, non vi era stata affrancazione o assegnazione in uso.

La professionista convenuta deduceva la sua assenza di responsabilità, e quindi chiedeva di rigettarsi la domanda risarcitoria attorea.

Il Tribunale di Napoli, con la sentenza n. 1574/19, pubblicata il 12 Febbraio 2019, ha rigettato la domanda, compensando le spese del giudizio tra le parti.

Avverso tale sentenza ha proposto appello (...) SpA, con citazione notificata in data 6 Settembre 2019 nei confronti del notaio Lo. Ar..

La banca appellante si duole dell'iter argomentativo seguito dal primo Giudice, laddove ha ritenuto che il notaio convenuto avrebbe dato prova di avere effettuato le visure nel ventennio di interesse. Il Tribunale ha anche evidenziato come - dalla documentazione acquisita - non emergesse alcun riferimento alla posizione di mero livellario del dante causa; né si poteva evincere l'esistenza di un canone enfiteutico.

Ad avviso dell'istituto di credito impugnante, i rilievi del Tribunale sono insufficienti, ai fini dell'esclusione della responsabilità del notaio. Infatti, l'accertamento del nesso eziologico tra la condotta omissiva e l'evento di danno è governato dagli articoli 40 e 41 del codice penale.

Dunque, il Tribunale non ha approfondito la sussistenza dei requisiti logici suggeriti dalle Sezioni Unite per l'accertamento del nesso causale, e cioè la positività del giudizio controfattuale e l'elevata probabilità logica che la condotta omessa avrebbe evitato il danno.

La sussistenza di usi civici, gravanti sul fondo ipotecato, poteva essere rilevata.

Se il notaio Lo., quale tecnico specialista, avesse debitamente consultato l'Ufficio Usi Civici Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, la banca mutuante avrebbe appreso dell'esistenza della formalità pregiudizievole.

Dunque, nell'atto di gravame si sostiene che la banca appellante (attrice in primo grado) abbia pienamente assolto all'onere probatorio, ai fini dell'accoglimento della domanda risarcitoria.

Quindi (...) SpA chiede, in accoglimento del gravame, ed in riforma della sentenza di prime cure, di accogliersi integralmente la domanda proposta in primo grado; quindi...dichiarare la responsabilità professionale del notaio Ar. Lo. per la stipula del contratto di mutuo ipotecario del 30.01.2007, in quanto il terreno sul quale è stato costruito l'immobile ipotecato è gravato da usi civici, nonché per avere confermato erroneamente, con la relazione notarile definitiva, il buon esito dell'iscrizione ipotecaria, laddove per tale errore non è stato ipotecato il diritto di piena proprietà del detto bene; per l'effetto condannarla al pagamento (a titolo di risarcimento danni) della somma di Euro 107.378,40, oltre interessi convenzionali dal 30.6.2014, ovvero al pagamento della diversa somma ritenuta di Giustizia;

il tutto, con vittoria di spese del doppio grado.

Si è costituita l'appellata dott.ssa Lo. Ar., chiedendo di rigettarsi il gravame.

Giusta ordinanza comunicata il 20 Gennaio 2022 - all'esito dell'udienza del 18 Gennaio 2022, celebrata nelle forme della trattazione scritta - sulla documentazione in atti, precisate le conclusioni, la causa è stata dalla Corte riservata per la decisione, con la concessione del termine di giorni sessanta per deposito di comparse conclusionali, nonché termine di ulteriori venti giorni per eventuali memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Collegio che il notaio Lo. - nella fattispecie oggetto di causa - abbia posto in essere tutti gli accertamenti dovuti, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il Catasto, accertamenti estesi sino al primo titolo ultra-ventennale, senza che emergessero in alcun modo i diritti in favore del Comune di (omissis).

Dalle visure nel ventennio di interesse non emergeva alcun riferimento alla quotizzazione del 1933 ed alla relativa ordinanza commissariale.

Negli estratti catastali i diritti dei precedenti danti causa, succedutisi nella titolarità dell'immobile tra il 28.10.1975 ed il 29.11.2007, vengono qualificati in termini di "proprietà".

Non vi era ragione per sospettare la diversa qualificazione in termini di enfiteusi, né si potevano nutrire sospetti sulla possibile demanialità del bene.

Si trattava dell'appartamento posto all'interno di un fabbricato, laddove siffatti diritti sono tipici delle aree non urbanizzate.

Le risultanze dei Registri Immobiliari deponevano univocamente per la piena proprietà, in capo alla dante causa Ce. Se. Mo. srl.

Il fabbricato per civile abitazione (nel cui ambito era ricompresa l'unità immobiliare oggetto di vendita) aveva i requisiti di commerciabilità (cfr. la domanda di condono del 28.3.1986, prot. 9350, ed il versamento delle dovute oblazioni).

Altresì, erano state effettuate le comunicazioni agli enti preposti, ai sensi dell'art. 2 co.44 L. 662/96.

Non era esigibile, in capo al notaio, una condotta diversa, volta ad approfondire il tema dell'esistenza di usi civici.

La sussistenza dell'uso civico a favore del Comune (con la conseguente non pignorabilità del bene ipotecato) è stata accertata soltanto dal Giudice dell'Esecuzione, a seguito di consulenza tecnica d'ufficio.

L'esperto stimatore, incaricato dal G.E., nell'anno 2012 ha svolto accertamenti presso l'Ufficio della Regione Campania "Settore Bilancio e Credito Agrario".

Quindi, è emerso come fosse gravato da usi civici il terreno sito in (omissis), in catasto al fol. (omissis), particella (omissis).

Non sussistevano elementi, nel ventennio oggetto di considerazione, dai quali poter desumere usi civici a favore della Comunità Comunale.

Nulla emergeva né dalle certificazioni ipo-catastali, né dall'atto di provenienza.

Si era trattato della vendita di una frazione di terreno (all'epoca) agricolo ma lottizzato di fatto, e sul quale è stato edificato il fabbricato, regolarmente ammesso al condono edilizio.

Non esistono archivi documentali, in grado di offrire una prova assoluta della sussistenza di usi civici.

Né può trascurarsi la caratteristica essenziale dell'uso civico, di essere refrattario ad estinzione per non uso.

Nel caso di specie, alcun obbligo aveva il notaio Lo. di operare controlli ulteriori, rispetto a quelli effettuati.

Appunto, il mutuo aveva ad oggetto un'abitazione e non un fondo.

Inoltre, dalla certificazione ventennale ipotecaria e catastale non emergeva l'eventualità che il terreno - sul quale era stato edificato il fabbricato (già esente da vincoli apparenti quando era stato acquistato) - poi condonato, fosse assoggettato ad uso civico.

In punto di diritto, trovano applicazione i criteri della responsabilità contrattuale, ai sensi degli artt. 1176 e 1218 cc..

Ebbene, il notaio convenuto ha provato che la prestazione è stata eseguita in modo diligente, e che gli esiti negativi sono stati determinati da un evento imprevedibile, non imputabile alla professionista.

Gli addotti motivi di gravame non scalfiscono in alcun modo il testé descritto iter argomentativo, seguito dal Tribunale nell'impugnata sentenza.

Peraltro, non appaiono peregrine ulteriori osservazioni, svolte dal Giudice Monocratico nella pronuncia di prime cure (osservazioni utili a meglio delineare la vicenda oggetto di causa).

In sede d'istruttoria svolta dalla banca (preliminare alla concessione del mutuo), neanche il tecnico di fiducia di (...) aveva evidenziato la presenza di un uso civico, sul bene oggetto di garanzia ipotecaria.

Per giunta, l'inadempimento della mutuataria, rispetto all'obbligo di restituire le rate del mutuo, è sintomatico di un errore di valutazione, commesso dall'istituto di credito, relativamente alla solvibilità ed alla solidità del soggetto destinatario del finanziamento.

La banca appellante, nella prima comparsa ex art. 190 c.p.c., a sostegno della sua prospettazione ha citato la recente pronuncia della Cassazione, terza sezione civile, n. 4911 del 15.02.2022.

In tale pronuncia la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ravvisato la responsabilità professionale del notaio il quale - in sede di stipula di un contratto di mutuo ipotecario - aveva omesso di accertare che l'immobile ipotecato non era commerciabile, in quanto gravato da usi civici non affrancati.

Orbene la stessa Cassazione, nella citata pronuncia, evidenzia che resta impregiudicata la questione di diritto dell'eventuale sussistenza, in capo al notaio, dell'obbligo di svolgere accertamenti - in relazione ad eventuali usi civici gravanti sugli immobili oggetto degli atti da lui rogati - anche in mancanza dei cosiddetti indici di allerta.

Per indici di allerta, si intendono le ragioni, che inducano a dubitare della libertà da vincoli, degli immobili oggetto degli atti rogati.

Ancora al Novembre 2008 il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere procedeva al trasferimento in sede esecutiva di fabbricati siti in (omissis), ed edificati proprio su quelle medesime terre collettive.

In definitiva, un anno dopo la stipula del rogito e del contestuale atto di mutuo da parte del notaio Lo., il Giudice dell'Esecuzione sammaritano non aveva ancora rilevato l'esistenza della problematica. Né aveva inserito (tra i quesiti da porre al ctu estimatore), anche quello relativo agli accertamenti, da compiersi presso l'ufficio della Regione Campania, "Settore Bilancio e Credito Agrario".

Soltanto diversi anni dopo la concessione del mutuo, è emersa l'esistenza degli usi civici.

Quindi - contrariamente a quanto sostiene la banca appellante - il fatto era tutt'altro che notorio.

Dunque, la recente succitata pronuncia della Cassazione non scalfisce la complessiva valutazione di infondatezza della prospettazione di parte appellante.

Anzi, l'interprete è chiamato a verificare se, effettivamente, si profilassero degli elementi particolari, tali da integrare i succitati indici di allerta.

Ciò premesso, è d'uopo ribadire come, nel caso di specie, non vi fosse ragione per dubitare della libertà da vincoli dell'immobile, oggetto degli atti rogati.

Non vi era alcun elemento indiziario, che deponesse per la sussistenza di un vincolo.

Pertanto, erano inesigibili - in capo al notaio dott.ssa Lo. - attività ulteriori, rispetto agli accertamenti ed all'istruttoria concretamente svolta.

Peraltro, riguardo agli usi civici, si è sopra accennato come non risultino archivi documentali, in grado di offrire una prova assoluta della loro esistenza.

Trattasi di diritti reali sui generis, che hanno origine medioevale, spettanti a determinate collettività comunali sui beni del Comune.

Giusta Legge del 16.6.1927 n. 1766, fu statuito che tutti gli usi civici allora esistenti, dovessero essere regolarizzati o rivendicati. Quindi, fu data la possibilità agli utenti di

affrancarli, e di trasformare il possesso delle terre di demanio civico, oppure la proprietà gravata da uso civico, in proprietà piena ed esclusiva.

All'uopo, venne istituito il Commissario agli usi civici, con la funzione di liquidare tali usi (se ricadenti su terreni privati), ovvero di regolare sotto il profilo amministrativo gli usi non liquidati (se ricadenti su terre comunali o su superfici acquee).

Da quell'epoca si è introdotta la fondamentale distinzione tra usi civici su terre private, ed usi civici su terreni della collettività.

Per quel che concerne i terreni di proprietà privata, non sussiste il vincolo di non commerciabilità. Infatti, il canone è eliminabile con la procedura di affrancazione, a seguito della quale il terreno viene liberato dall'uso civico.

Altresì, ai sensi dell'art. 20 comma 2 L. 1766/27, sui suddetti terreni è consentita l'iscrizione ipotecaria.

Per giunta, nel caso di specie gli accertamenti svolti dal consulente tecnico del Giudice dell'Esecuzione di Santa Maria Capua Vetere, non consentivano di identificare compiutamente l'uso civico, vale a dire se gravante su terre private oppure su terreni della collettività (al fine, appunto, di determinare il regime giuridico applicabile).

In definitiva, l'appello interposto è senz'altro infondato, e deve essere rigettato in toto.

Ne consegue l'integrale conferma dell'impugnata sentenza.

Resta da pronunciarsi sulle spese del presente grado.

Sul punto, osserva il Collegio come, *ratione temporis,* trovi applicazione il secondo comma dell'art. 92 c.p.c., nella previgente formulazione, antecedente alla novella, di cui alla Legge 10.11.2014 n. 162.

Ed effettivamente, ricorrono le gravi ed eccezionali ragioni, tali da indurre all'integrale compensazione delle spese del grado, tra le parti.

In particolare, deve tenersi conto dell'oggettivo pregiudizio patito dall'odierna appellante (...) SpA, al di là dell'assenza di responsabilità, in capo al notaio rogante.

Infine, sussistono i presupposti per il versamento, ex art. 13 comma 1 quater d.P.R. n. 115/02, da parte dell'appellante (...) SpA, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato.

P.Q.M

La Corte di Appello di Napoli, Nona Sezione civile (ex Quarta A), definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) SpA, in persona del legale rapp.te p.t., nei confronti del notaio Lo. Ar., avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 1574/19, pubblicata il 12 Febbraio 2019, così provvede:

A) Rigetta l'appello;

B) Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente grado di giudizio;

C) Dà atto che, per effetto dell'odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater d.P.R. n. 115/02, per il versamento (da parte dell'appellante (...) SpA) dell'ulteriore contributo unificato, di cui all'art. 13 d.P.R. cit..

Così deciso in Napoli, nella camera di consiglio dell'8 luglio 2022.

Depositata in Cancelleria il 12 luglio 2022.