Tribunale di Modena, sez. II – 03/11/2020, n. 1325. Est. Masoni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Banca Carige s.p.a. - Cassa di risparmio di Genova e Imperia, quale mandataria di Credito Fondiario s.p.a., a sua volta mandataria di Bramito SPV s.r.l. ha convenuto in giudizio il notaio G.B. per sentirlo condannane al risarcimento dei danni subiti in conseguenza di sua responsabilità professionale. Costituendosi in giudizio, il notaio G.B. chiedeva di potere chiamare in causa la Reale Mutua di Assicurazioni da cui essere tenute indenne e manlevata in caso di condanna e nel merito, poi, il rigetto della domanda.

Si costituiva in giudizio l'assicurazione terza chiamata, concludendo per il rigetto della domanda di garanzia stante inoperatività della polizza assicurativa, ai sensi degli artt. 1892 e 1893 c.c.

II. Consta che Banca Carige abbia concesso a Rigenti s.r.l. un'anticipazione fondiaria per l'importo di euro 950.000 assistita da ipoteca di primo grado su immobile della mutuataria. Tale ipoteca doveva essere iscritta su area posta a Castelfranco Emilia, loc. Cavazzona, fg. .., part. ..

In data 4 marzo 2010 venne stipulato l'atto a ministero del notaio G.B. (rep. 44401) di accensione di ipoteca volontaria sull'immobile.

Ammessa la debitrice a concordato preventivo, in seguito la Banca apprese che l'ipoteca volontaria in oggetto (di cui a rogito G.B.) era stata accesa non già sulla part. .. (di proprietà R.) ma sulla n. 165, di proprietà di terzi, con la conseguenza che l'immobile della debitrice in realtà risultava non gravato di ipoteca con conseguente perdita della prelazione.

La responsabilità del notaio risulta, nella sostanza, incontestata, laddove, a p. 3 della comparsa di risposta, si legge che nel redigere l'atto, il notaio "per un mero errore materiale indicava il mapp. .. anzichè .. del foglio ..".

Nonostante la conclamata e grave responsabilità, si assume che in realtà la responsabilità andrebbe ascritta alle parti, dato che il notaio avrebbe letto l'atto alla loro presenza senza che le stesse nulla eccepissero, con riguardo alla particella erroneamente indicata.

Tale difesa dimentica che la prestazione principale del professionista ha ad oggetto la verifica delle risultanze delle visure catastali dell'immobile per verificare libertà e disponibilità dell'immobile da vincoli e pesi ("per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia garantita la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità "ex contractu" per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, dovendosi escludere alla luce di tale obbligo la configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c.": Cass. 12 giugno 2020, n. 11296).

Mentre l'attività di lettura dell'atto (prevista dalla legge notarile), rispetto alla prima attività, si rivela complementare ed ancillare, non in grado di sostituire l'attività di controllo delle risultanze catastali che è di esclusiva responsabilità e competenza del professionista notarile, costituendo il "cuore" della prestazione del notaio.

Nel caso di specie, appare con ciò indubbia e palese la responsabilità ex contractu del convenuto.

Con riguardo al quantum, poi, la procedura di concordato preventivo della mutuataria Rigenti ha disposto il soddisfo dei creditori chirografari nella misura del 31,96%. Tra di essi rientra anche Banca Carige, il cui credito, per effetto dell'errore compiuto dal professionista, non assistito da garanzia reale, è appunto un credito qualificabile chirografario, dotato di prospettiva di soddisfo pari unicamente ad euro 331.682.

Il danno sofferto dall'attrice, per effetto dell'errore compiuto dal notaio, come richiesto dall'istante, è pari ad euro 706.122 (euro 1.037.804 - credito garantito - euro 331.6832 – percentuale di soddisfo).

Il convenuto va pertanto condannato al risarcimento di questo importo a titolo di responsabilità professionale.

III. A sua volta, il notaio G.B., ha chiamato in causa Reale Mutua da cui essere garantito e manlevato, in quanto assicurazione per la responsabilità professionale.

La terza chiamata ha subito eccepito l'inoperatività della garanzia assicurativa, assumendo la violazione degli artt. 1892 e 1893 c.c., per avere l'assicurato rilasciato "dichiarazioni inesatte o reticenti"

In effetti, il notaio ha sottoscritto la polizza in oggetto in data 23 luglio 2015, senza avere previamente informato l'assicurazione di avere ricevuto pochi giorni prima (in data 9 luglio 2015) richiesta risarcitoria avanzata da parte di Banca Carige.

La dichiarazione sul rischio assicurato è prevista alla p. 1 della polizza (doc. 1).

In presenza di dichiarazione falsa o reticente rilasciata dall'assicurato, è prevista la possibilità di annullamento dell'assicurazione (art. 1892 c.c.) o la stessa costituisce motivo di recesso (art. 1893 c.c.).

La terza chiamata ha invocato la possibilità di evitare il pagamento.

In effetti, nella specie, tale possibilità è accoglibile ("in caso di dichiarazioni inesatte o di reticenze dell'assicurato che siano rilevanti ai fini della manifestazione del consenso al contratto da parte dell'assicuratore, questi ha la possibilità di chiedere l'annullamento del contratto se tale reticenza venga scoperta prima che il sinistro si verifichi, oppure di

rifiutare il pagamento dell'indennizzo, anche lasciando in vita il contratto, se la reticenza venga scoperta dopo il sinistro, ovvero prima del sinistro, ma quando quest'ultimo si verifichi entro tre mesi"; Cass. 19 giugno 2020, n. 11.905).

La difesa del notaio ha eccepito che la lettera contenente richiesta di Carige, con cui la stessa chiedeva il risarcimento dei danni subiti, sarebbe stata "generica", che non vi sarebbe prova di effettiva ricezione da parte del destinatario e senza che vi fosse prova che la stessa sia "finita nelle mani del notaio".

Le eccezioni sono infondate vanno reiette.

La lettera in oggetto precisava che, da parte del notaio, era stata iscritta ipoteca su immobile sbagliato e tanto bastava per individuare il rischio di polizza correlato al risarcimento che sarebbe poi stato richiesto.

Con riguardo alla ricezione della lettera da parte del convenuto, nulla quaestio, dato è la difesa di quest'ultimo a produrre in giudizio il documento (doc. 4), così confermandone l'intervenuta ricezione.

Se poi il notaio non lesse tale richiesta, imputet sibi.

Resta il fatto che, in sede di sottoscrizione del contratto di assicurazione, era onere del contraente, conformemente al canone di buona fede, comunicare alla compagnia circostanze e fatti in grado di aggravare il rischio di polizza.

Tenuto conto di ciò, la domanda di manleva avanzata verso la terza chiamata va reietta.

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 91 c.p.c.) e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M

Il Tribunale di Modena, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza, domanda e/o eccezione disattesa, nella causa promossa da Banca Carige s.p.a. - Cassa di risparmio di Genova e Imperia, quale mandataria di Credito Fondiario s.p.a., a sua volta mandataria di Bramito SPV s.r.l. con atto di citazione notificato in data 26 aprile 2108,

1. ritenuta la responsabilità del convenuto, lo dichiara tenuto e condanna a risarcire all'attrice i danni subiti, che sono liquidati nella somma di euro 706.122, con interessi al saggio legale decorrenti dal 26 aprile 2018 e fino al saldo;

2. rigetta la domanda di manleva avanzata verso la terza chiamata;

3. dichiara tenuto e condanna il convenuto a rimborsare all'attore le spese processuali che si liquidano in complessivi euro 20.000 (di cui euro 1.700 per anticipazioni), oltre accessori;

4. dichiara tenuto e condanna il convenuto a rimborsare alla terza chiamata le spese processuali che si liquidano in complessivi euro 15.000 (di cui euro 100 per anticipazioni), oltre accessori

Modena, 29 ottobre 2020

Il Giudice

dr. Roberto Masoni