

LaScala

STUDIO LEGALE
in association with
FIELD FISHER WATERHOUSE

Focus on

**USI CIVICI E RESPONSABILITA' DEL NOTAIO:
SENTENZA EMESSA IL 6 MARZO 2014
DAL TRIBUNALE DI NAPOLI**

Aprile 2014

www.lascalaw.com
www.iusletter.com

Milano Roma Torino Bologna Firenze Ancona Vicenza Padova Verona
London Paris Hamburg Brussels Manchester Munich Dusseldorf

Il notaio che si occupa della redazione del contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria su un immobile gravato da usi civici è tenuto a risarcire il danno cagionato alla banca erogante, avendo agito con negligenza o imprudenza in violazione del dovere della diligenza professionale previsto dell'art. 1176, comma 2 c.c.

Così 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, inusufruttabile ed imprescrittibile.

In materia di usi civici la giurisprudenza in più occasioni è stata chiamata a pronunciarsi circa la sussistenza dell'eventuale responsabilità del notaio che in sede di indagine preliminare non abbia rilevato la sussistenza di usi civici.

Tale è l'ambito in cui si pone anche la sentenza in esame, emessa all'esito di un giudizio nel corso del quale la banca attrice ha lamentato l'impossibilità di agire esecutivamente

per il recupero del credito derivante da un contratto di mutuo ipotecario, a seguito della rilevata esistenza di usi civici sull'immobile, circostanza emersa in sede di perizia giudiziale, ma non in fase di indagini preliminari alla stipula del contratto di mutuo.

Sulla scorta di quanto provato e documentato dall'attrice, il Giudice del Tribunale di Napoli, applicando analogicamente i criteri logici di cui agli articolo 40 e 41 c.p. ha ritenuto sussistente il nesso causale tra la condotta omissiva dal notaio ed il danno cagionato all'Istituto.

Nello specifico, si è, da un lato, fatto ricorso al “*giudizio controfattuale*”, ossia a quella particolare astrazione consistente nell'ipotizzare quali sarebbero state le conseguenze della condotta alternativa corretta, omessa dal professionista, individuando dall'altro lato, il grado di probabilità, in base al quale stabilire astrattamente se l'effettuazione della condotta omessa avrebbe evitato il pregiudizio. Tale ultima valutazione è stata quindi eseguita con riferimento al concetto di “*probabilità logica*”, ovvero quella prossima alla certezza, accertata confrontando le probabilità statistiche di successo della condotta omessa con tutte le circostanze del caso concreto, quali risultanti dal materiale probatorio raccolto.

Utilizzando tali criteri, il Tribunale 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, attività che, se tempestivamente espletata, poteva consentire alla banca di essere informata in merito all'esistenza della formalità pregiudizievole con conseguente valutazione, non solo in merito all'opportunità di richiedere altre garanzie, ma addirittura di procedere con la stipula del contratto di mutuo.

In tale quadro interpretativo il Tribunale di Napoli ha trovato lo spunto per richiamare i principi pacificamente riconosciuti in materia di responsabilità professionale del notaio e nello specifico:

- 1) il notaio è tenuto ad espletare l'incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l'art. 1176, comma secondo, cod. civ. (*Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2000, n. 566*);
- 2) l'attività del notaio non può essere ridotta al mero accertamento della volontà delle parti ed alla direzione e compilazione dell'atto, ma si estende alle attività accessorie, preparatorie e successive necessarie per assicurare la serietà e correttezza dell'atto stesso (*Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 264; Tribunale di Bari, sez. civ. I, 14 settembre 2010, n.*

2800);

3) ergo, per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico nel quale vengano in rilievo diritti reali su beni immobili, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso l'espletamento di visure, nonché l'informativa del cliente sul suo esito e, nell'ipotesi di constatazione di presenza di iscrizioni pregiudizievoli, la dissuasione del cliente dalla stipula dell'atto, fanno parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale; con la conseguenza che l'inosservanza di detti obblighi dà luogo a responsabilità contrattuale per inadempimento del contratto di prestazione d'opera professionale, a nulla rilevando che la legge professionale non faccia riferimento a tale responsabilità, posto che essa si fonda sul contratto di prestazione d'opera professionale e sulle norme che disciplinano tale rapporto privatistico (*Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946; Cass. civ., sez. I, 24 settembre 1999, n. 10493*).

Per effetto di tale ricostruzione sistematica è evidente che l'ordinamento giuridico affida a carico del notaio la funzione di dare certezza nei rapporti giuridici, anche mediante l'espletamento di indagini diligenti, direttamente proporzionate alla professionalità da rapportarsi alla natura dell'attività esercitata in considerazione dell'affare oggetto di rogito.

Ed in tale contesto giurisprudenziale la sentenza in esame fa un passo ulteriore parificando la mancata consultazione dell'ufficio usi civici della Regione all'omesso espletamento delle visure immobiliari, con diretta responsabilità del professionista per il danno cagionato che nel caso specifico viene liquidato in misura pari all'intero ammontare del credito rimasto insoluto con la rivalutazione all'attualità operata sulla base dell'indice ISTAT delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, oltre interessi al tasso legale dalla data dell'evento dannoso.

(Laura Pelucchi - l.pelucchi@lascalaw.com)