

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI NAPOLI  
8 SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, dott. Rita Di Salvo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. OMISSIS R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione all'udienza del 03/11/2016 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281quinquies, co. I, c.p.c.

**TRA**

**BANCA**

*attrice*

**E**

**NOTAIO**

*convenuto*

Oggetto: Responsabilita professionale.  
Conclusioni: come in atti

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato il 11.04.2014 l'attrice ha proposto azione di responsabilità a carico del NOTAIO per non aver rilevato l'esistenza degli usi civici gravanti sull'immobile ipotecato, al momento della stipula del contratto di mutuo ipotecario.

Invero, la Banca attrice, con atto del 16/03/2007, rep. OMISSIS e racc. OMISSIS, per NOTAIO, in OMISSIS, ha concesso mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38,39,40 e 41 del T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia - D.Lgs n. 385 dell'01/09/1993, a TIZIO, al quale ha erogato l'importo di euro 110.000,00.

A garanzia di detto mutuo fondiario, la BANCA ha iscritto ipoteca per l'importo di euro 220.000,00, sull'immobile sito nel Comune di OMISSIS, alla Località OMISSIS, che appartiene per la quota di intera proprietà a TIZIO.

Il debitore non ha rispettato il piano di ammortamento per il pagamento del mutuo rendendosi inadempiente per cui il contratto di mutuo si è risolto e lo stesso è tenuto a corrispondere l'importo di euro 124.837,37, oltre interessi convenzionali al tasso 5,65% dal 17/11/2010, di cui:

- importo credito capitale euro 122.630,95;
- importo interessi corrispettivi e di mora euro 2.206,42;

*Sentenza, Tribunale di Napoli Dott.ssa Rita Di Salvo n. 4563 del 19 aprile 2017*

Veniva, pertanto, promossa procedura esecutiva immobiliare RGE n. OMISSIS innanzi il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sull'immobile oggetto di garanzia ipotecaria ed il Giudice dell'Esecuzione dott. Pizzi ha nominato quale consulente tecnico l'ing. OMISSIS il quale, in data 11/12/12, ha accertato che - come da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale e il settore BILANCIO e CREDITO Agrario della Regione Campania - il terreno ove è costruito l'immobile oggetto del procedimento, ubicato nel territorio di OMISSIS e censito al NCT al foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, è gravato da usi civici e la relativa quota non risulta affrancata.

Pertanto, il giudice dell'esecuzione con provvedimento del 14/12/2012 ha disposto l'interruzione delle operazioni di stima e nel contempo ha onerato il CTU di verificare la possibilità di procedere all'affrancazione.

Dai successivi accertamenti è emerso che il bene pignorato era inespropriabile in quanto insistente su un fondo demaniale di uso civico non affrancato come da ordinanza del "R. Commissario regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise di ripartizione dell'8.02.1933, relativa al Comune di OMISSIS" approvata con R.D. del 16.03.1933 e mai affrancato.

Veniva, quindi, estinta la procedura esecutiva.

Si costituiva il NOTAIO, contestando la sussistenza di qualsivoglia profilo di responsabilità per i fatti per cui è causa.

In particolare la difesa del NOTAIO contestava che sulla base delle visure storiche per immobile effettuate sul bene, a partire dal giorno 30.06.1987, nonché dall'esame del primo titolo ultraventennale veniva redatta per la BANCA una "relazione notarile preliminare" nella quale veniva dichiarato che: "la consistenza immobiliare in oggetto fa parte di edificio costruito in assenza di concessione edilizia e, per la stessa, è stata presentata al Sindaco del Comune di OMISSIS domanda di condono edilizio in data 30 aprile 1986, protocollo numero 14270 - che la relativa oblazione ed interessi, è stata interamente versata; - che trattasi di opera non sottoposta a vincoli per i quali è necessario il preventivo parere ex articolo 2, comma 44 Legge 662/1996; che nulla osta al rilascio della concessione edilizia; - di aver accertato la regolarità degli atti di trasferimento e la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650c.c. "".

Venendo al merito della domanda si osserva che :

La figura del NOTAIO presenta certamente delle peculiarità, perché implica lo svolgimento contemporaneo di due funzioni: quella di pubblico ufficiale e quella di libero professionista.

Invero, l'art. 1 della legge notarile (Legge 16 febbraio 1913, n. 89) definisce i notai quali "ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà , attribuire loro pubblica fede, conservarne il deposito, rilasciare le copie, i certificati e gli estratti".

Dunque, se del notaio la legge evidenzia la funzione documentale e certificativa a tutela della pubblica fede, non si può, tuttavia, certamente escludere la coesistente funzione consultiva per il cliente dal quale fosse richiesto, relativa a tutto quanto si rendesse propedeutico, o comunque, accessorio all'atto da rogare.

Da esperto di diritto in materia contrattuale, fiscale, successoria, urbanistica, dovrà quindi è al pari di qualsiasi altro professionista intellettuale è impiegare la diligenza necessaria ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c.

La funzione di certificazione consiste, appunto, nell'attribuire la pubblica fede ad un atto e viene esercitata in nome e per conto dello Stato.

Infatti, il NOTAIO, nell'esercizio di tale funzione, assume la veste di testimone privilegiato, compiendo un'attività di stampo prevalentemente pubblicistico per la cura di interessi anche privati, nonché svolgendo l'attività di conservazione degli atti i quali, in tal modo, vengono precostituiti come prove legali mediante i cd archivi notarili.

L'altra importante funzione del notaio è quella c.d. di adeguamento della volontà dei privati alla normativa di legge esistente al momento del ricevimento dell'atto. Infatti, nell'art. 67 Reg. Not. ove si legge che spetta al NOTARO d'indagare la volontà delle parti e di chiedere, dopo aver dato ad esse lettura dell'atto, se sia conforme alla loro volontà .

Dunque, il NOTAIO sarà piuttosto tenuto, nei confronti delle parti da cui è richiesto, a garantire efficacia giuridica all'atto nel quale ritiene di poter sussumere la fattispecie concretamente prospettata e la finalità da queste perseguita.

Circa la natura della responsabilità del NOTAIO, quale esercente un'attività intellettuale, questi dovrà svolgere le proprie funzioni, delle quali s'è detto, con la DILIGENZA QUALIFICATA del professionista ex art. 1176, comma 2, c.c.

In quanto avente ad oggetto una prestazione d'opera intellettuale, l'obbligazione alla quale è tenuto il NOTAIO comunemente qualificata come un'obbligazione di mezzi che, come noto, ha ad oggetto, non tanto il raggiungimento di un predeterminato risultato, quanto il massimo sforzo del debitore nel far sì che tale risultato sia raggiunto.

Ne consegue che l'inadempimento del NOTAIO sarebbe configurabile ove si dimostri che egli abbia violato i propri doveri inerenti allo svolgimento del proprio ministero e, comunque, non abbia prestato la richiesta diligenza, in considerazione della natura della propria attività professionale (ad esempio, l'omessa verifica della libertà dell'immobile compravenduto potrebbe significare il mancato trasferimento di esso all'acquirente) .

Secondo un primo orientamento, la responsabilità del NOTAIO avrebbe natura contrattuale.

Le obbligazioni del NOTAIO, specificamente, deriverebbero dal contratto di mandato stipulato con il cliente.

Un secondo orientamento dottrinale, invece, sostiene la natura extracontrattuale della responsabilità del NOTAIO.

Questi, infatti, avrebbe, per legge, l'obbligo e non la facoltà di esercitare il proprio ministero. Con la conseguenza che il cliente non potrebbe mai rivestire la veste del contraente.

A tale riguardo, peraltro, s'è imposta una terza tesi, secondo la quale la responsabilità del NOTAIO avrebbe una natura sia contrattuale che extracontrattuale.

In particolare, la Cassazione ha affermato che *"il NOTAIO che, per negligenza o colpa grave nell'adempimento delle sue funzioni, abbia ommesso di sottoscrivere un atto rogato con la sua assistenza, rendendo così nullo il negozio giuridico cui l'atto stesso si riferiva, risponde in via contrattuale nei confronti delle parti clienti e del beneficiario dell'atto, mentre è responsabile in via extracontrattuale nei confronti dei terzi non destinatari diretti*

*Sentenza, Tribunale di Napoli Dott.ssa Rita Di Salvo n. 4563 del 19 aprile 2017*

*dell'atto che abbiano risentito un concreto danno, semprechè tale danno si colleghi, in funzione della serie ascendente di causalità, al comportamento colposo o doloso del notaio" (Cass. 16 febbraio 1957, n. 553, in Foro it., 1957, I, c. 774 e segg.).*

Tale soluzione è sembrata preferibile anche perchè avrebbe il pregio di non trascurare i due aspetti della funzione notarile: quello di certificazione e quello di adeguamento.

Venendo al profilo per cui è causa ossia l'omissione delle visure ipotecarie e catastali e la conseguente responsabilità del NOTAIO, va ricordato che le c.d. visure ipotecarie e catastali, come noto, servono, rispettivamente, per verificare la libertà del bene e per individuarlo con esattezza.

Il NOTAIO richiesto della rogazione di un atto di alienazione avente ad oggetto un bene immobile, tra gli oneri accessori indispensabili per il raggiungimento del risultato perseguito dalle parti, ha, di fatto, quello di compiere appunto le visure.

Ciò dovrebbe rientrare nella definizione di diligente adempimento delle proprie obbligazioni ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c.

Certo è che, in tal caso, il professionista non potrebbe invocare la limitazione di responsabilità prevista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazioni implicanti la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà.

Invero, l'omissione delle visure non è certamente da ricondurre ad un'ipotesi di imperizia a cui applicare la norma da ultimo citata, bensì, piuttosto, alla vera e propria negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ex art. 1176, comma 2, c.c.

Si deve certamente escludere che il NOTAIO possa ritenersi esonerato da responsabilità ove abbia ommesso di eseguire le visure.

Ciò, quanto meno, nel caso di atto pubblico o di scrittura privata autenticata redatta dalle parti sotto la sua supervisione.

A tale riguardo, infatti, è ormai comune l'opinione secondo la quale il NOTAIO non ha l'obbligo di eseguire le visure ove fosse richiesto semplicemente di autenticare la sottoscrizione delle parti, apposta ad una scrittura privata da esse redatta e alla quale egli non abbia minimamente assistito.

Tale obbligo, al contrario, sussiste certamente in capo al NOTAIO ove egli sia richiesto di rogare un atto pubblico, salva la dispensa dalle parti, generalmente concessa per motivi di urgenza.

Tuttavia, la giurisprudenza sul punto non è sempre stata uniforme.

Infatti si è ritenuto che l'obbligo di effettuare le visure era ritenuto sussistente in capo al NOTAIO solo ove questi fosse stato, dalle parti, espressamente incaricato specificamente anche a tale adempimento App. Roma, 15 luglio 1969, in Riv. not., 1970, p. 481 e segg. e ciò in considerazione del fatto che da nessuna norma può evincersi uno specifico obbligo per il notaio a procedere alle visure.

*Sentenza, Tribunale di Napoli Dott.ssa Rita Di Salvo n. 4563 del 19 aprile 2017*

Successivamente la Cassazione (Corte di Cassazione del 10 agosto 1959, n. 2444, in Foro it., 1960, I, c. 100 e segg), ha espresso il principio per cui **incombe sul NOTAIO l'obbligo di effettuare le visure a prescindere dall'eventuale incarico esplicitamente conferitogli dalle parti.**

Secondo questo orientamento, appunto, *"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 professionale, poichè l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perchè sia assicurata la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi ed in particolare la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dalle parti dell'atto"* (Così Cass. 13 giugno 2002, n. 8470, cit.).

Secondo una parte della dottrina, l'obbligo per il NOTAIO di effettuare le visure, troverebbe la sua fonte nell'art. 1374 c.c. In buona sostanza, mancando un espresso obbligo in tal senso, il NOTAIO sarebbe tenuto alle visure in forza degli usi normativi.

Per altri, invece, la fonte dell'obbligo *de quo*, risiederebbe nell'art. 1340 c.c. In altri termini, si tratterebbe di un uso negoziale che andrebbe ad integrare il contratto d'opera professionale stipulato tra cliente e notaio.

Secondo un terzo orientamento, infine, le visure andrebbero obbligatoriamente eseguite da parte del NOTAIO nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede che gravano sulle parti del contratto ex artt. 1175, 1337 e 1375 c.c.

Sono evidenti le conseguenze che deriverebbero dall'aderire all'uno o all'altro degli orientamenti appena richiamati.

Infatti, ove si ritenesse che la responsabilità del NOTAIO per omessa effettuazione delle visure sia conseguenza di un uso normativo ex art. 1374 c.c., ovvero sia diretta espressione del principio di correttezza e buona fede ex artt. 1175, 1337 e 1375 c.c., allora il notaio che omettesse di adempiere a tale onere si dovrebbe ritenere automaticamente responsabile, salvo che egli provi di essere stato, dalle parti, espressamente dispensato alle visure medesime.

Al contrario, ove invece si aderisse alla tesi della dottrina dominante per cui la fonte dell'obbligazione in questione risiede nell'art. 1340 c.c., trattandosi, cioè, di un uso negoziale che va ad integrare il contratto di prestazione professionale stipulato tra cliente e NOTAIO, sarà allora onere della parte, che abbia convenuto in giudizio il notaio, dimostrare l'esistenza dell'uso negoziale.

A tale riguardo, la giurisprudenza, proprio per facilitare la dimostrazione dell'esistenza dell'uso in questione, ha individuato la fonte della responsabilità del notaio per omessa effettuazione delle visure, nell'art. 1176, comma 2, c.c.

Ciò posto, ci si è anche chiesti fino a quale limite temporale giunga il dovere del NOTAIO di provvedere alle visure e, cioè, fino a quanto tempo indietro debbano andare le verifiche della libertà e disponibilità del bene immobile oggetto del trasferimento.

Posto che l'usucapione immobiliare si matura in venti anni, sarebbe sufficiente limitare a questo periodo la visura.

Analogamente si dovrebbe dire per quanto riguarda la verifica di eventuali iscrizioni ipotecarie sul bene oggetto di trasferimento, visto che è per questo tempo che l'iscrizione medesima conserva la propria efficacia, salvo che non sia rinnovata prima della scadenza del ventennio.

Si potrebbe pure dare il caso, però, dell'esistenza di altri vincoli di indisponibilità che potrebbero benissimo risalire ad una data anteriore al ventennio. (vincoli artistici, parcheggio obbligatorio, antichi usi civici)

Ebbene, in tali casi, ritorna la problematica relativa alla qualificazione dell'obbligazione del NOTAIO, se sia essa di mezzi ovvero di risultato.

Invero, solo ove si aderisse alla prima soluzione, si potrebbe ritenere che la diligenza media, nell'esercizio della propria professione, il NOTAIO l'avrebbe comunque impiegata limitandosi ad eseguire le visure entro il ventennio, e comunque fino a rintracciare l'atto di provenienza, potendo considerare le ipotesi appena citate come fattispecie in forza delle quali poter invocare l'applicazione dell'art. 2236 c.c. in quanto implicanti la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà.

In realtà, molto probabilmente, sarebbe da escludere l'esistenza di una soluzione unica alla problematica in questione.

La sussistenza dell'effettivo adempimento della propria obbligazione da parte del NOTAIO, infatti, si dovrebbe valutare caso per caso, anche in relazione al tipo di immobile che è oggetto del trasferimento.

Tra l'altro, attualmente, con l'informatizzazione dei registri immobiliari, si dovrebbe ritenere sempre più improbabile l'eventuale presentarsi dell'ipotesi contemplata dall'art. 2236 c.c.

Nel caso di cui si controverte non solo le parti della compravendita, ma anche la banca attrice, avevano affidato il compimento degli atti direttamente al NOTAIO incaricandolo di provvedere, di occuparsi di ogni incombente relativo.

Era, quindi, necessario verificare l'esistenza di eventuali usi civici (desumibili innanzitutto dalla ditta catastale) e successivamente verificare se era stato effettuato o se era possibile l'affrancamento.

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,

*Sentenza, Tribunale di Napoli Dott.ssa Rita Di Salvo n. 4563 del 19 aprile 2017*

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, inusucapibile 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.

Va 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.

Nel caso in esame può parificarsi la mancata consultazione dell'ufficio usi civici della Regione all'omesso espletamento delle visure immobiliari, con diretta responsabilità del professionista per il danno cagionato.

Tuttavia, anche AI FINI DEL QUANTUM, va rilevato che la BANCA avrebbe potuto espletare tali accertamenti in piena autonomia sia per accertare l'effettivo valore del cespite compravenduto sia tutelandosi maggiormente per l'eventuale fase successiva del recupero del credito.

Va, altresì, considerata anche la potenziale affrancabilità del bene (cfr verbale della Commissione Straordinaria del Comune di OMISSIS del 09/05/13 avente ad oggetto "l'affrancazione dei terreni derivanti da quotizzazioni di terreni demaniali, gravati da enfiteusi, da parte di privati che ne facciano richiesta", in cui è evidenziato come "di maggiore utilità per il Comune è, anzi, accertare eventuali richieste di affrancazione e favorire tale processo") come da documento prodotto dalla convenuta.

Si rileva inoltre come una recente pronuncia della giurisprudenza di legittimità ammetta la sdemanializzazione di fatto con la conseguente configurabilità di un possesso del privato ad usucapionem (Cass. Civile Sez. III sent. n. 19792/2011) per cui la BANCA (in surroga dei diritti del mutuatario) potrebbe ottenere detto accertamento e dunque poter poi successivamente escutere la garanzia.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte il danno da risarcire andrà contenuto nell'importo pari alla perdita della garanzia reale nei limiti del valore dell'immobile compravenduto e delle spese sostenute per la procedura di esproprio che vanno liquidate equitativamente nella misura di € 15.000,00

La natura della presente controversia e l'esito della stessa, connotato dall'accoglimento solo parziale della domanda, costituiscono complessivamente considerati, motivi idonei a giustificare la compensazione al 50% delle spese di lite che vanno computate in base al valore della domanda così come accolta.

IL TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE OTTAVA CIVILE -, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella controversia civile promossa come in epigrafe, disattesa ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

accoglie la domanda nei limiti di cui alla parte motiva e, per l'effetto, CONDANNA la convenuta al pagamento, in favore dell'attrice della somma di €. 15.000,00, a titolo di risarcimento danni, oltre agli interessi legali, al tasso previsto dall'art. 1284 cod. civ., dalla data di pubblicazione della presente sentenza, fino all'effettiva corresponsione, con divieto di anatocismo;

CONDANNA altresì la convenuta al pagamento in favore dell'attrice, del presente GIUDIZIO che si liquidano, complessivamente €. 1.700,00 per per compensi professionali forensi, oltre rimborso forfettario delle spese di lite IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Napoli, il 14/03/2017.

**Il Giudice**  
**Dott. Rita Di Salvo)**

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS