

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DELL'AQUILA**

in persona dei magistrati:
dr. Nicoletta Orlandi - Presidente rel.
dr. Carla Ciofani - Consigliera
dr. Andrea Dell'Orso - Consigliere
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. xxx del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2019, posta in decisione nell'udienza collegiale del 19/4/2022, vertente

tra

COMPAGNIA ASSICURATIVA, rappresentanza generale per l'Italia, con sede in Milano, in persona del procuratore speciale **OMISSIS** rappresentata e difesa dagli Avv. **OMISSIS**, come da procura allegata all'atto di citazione

- appellante

e

BANCA MUTUANTE s.p.a., con sede in **OMISSIS** e, per essa, **MANDATARIA-** s.p.a., nuova denominazione assunta da **OMISSIS** -s.p.a., con sede in **OMISSIS**, quale mandataria giusta procura per atto a rogito Notaio **OMISSIS** in data 13.11.15 n. xxxx serie xx, rappresentata e difesa dall'Avv. **OMISSIS** in virtù di procura generale alle liti prodotta in atti

- appellata

e

NOTAIO rappresentato e difeso dall'Avv. **OMISSIS** come da procura allegata alla comparsa di costituzione

- appellato ed appellante incidentale

avente ad oggetto: appello avverso la sentenza n. xx del Tribunale Ordinario di Avezzano pubblicata in data 7/6/2018 in materia di responsabilità professionale

Conclusioni di COMPAGNIA ASSICURATIVA

"Piaccia all'Ill.ma Corte adita, in riforma dell'impugnata sentenza, contrariis reiectis, così statuire:

a) in via principale, riformare la sentenza n. del Tribunale Civile di Avezzano, nella persona del Giudice Onorario Dott. Giampiero Lattanzio, pubblicata in data 7 giugno 2018, accertando e dichiarando il corretto espletamento dell'incarico professionale ricevuto dal Dr. **OMISSIS**, per le causali e le motivazioni sopra esposte, con ogni conseguenza in ordine ai danni ed alle spese, anche di lite, riconosciuti in favore dell'originaria attrice nella sentenza di primo grado ed ammontanti complessivamente ad € 446.759,81, di cui € 431.759,81 che dovranno essere restituiti oltre interessi legali e rivalutazione dalla data del 31 luglio 2018.
Con vittoria di spese del doppio grado di giudizio".

Conclusioni di BANCA MUTUANTE s.p.a.

"L'Ecc.ma Corte voglia rigettare l'appello in quanto inammissibile, improponibile, nonché infondato in fatto e diritto.
Con salvezza delle spese."

Conclusioni di NOTAIO

accertare e dichiarare il corretto espletamento del mandato professionale da parte del notaio dott. **OMISSIS** in relazione alla stipula del contratto di mutuo oggetto del giudizio (rep. Mi) e della garanzia ipotecaria connessa e quindi la mancanza di responsabilità in ordine ai pretesi danni lamentati dall'Istituto mutuante e per l'effetto condannare **BANCA MUTUANTE** Spa alla restituzione di tutto quanto ricevuto in esecuzione della sentenza impugnata essendo stato tale pagamento effettuato dalla Compagnia di Assicurazione del notaio- Rappresentanza Generale per l'Italia (che ha assunto il rischio ed ha pagato quale indennizzo assicurativo) con parte di provvista (euro 15.000,00 per franchigia) fornita direttamente dal professionista, - oltre alla condanna al pagamento delle spese e competenze per il doppio grado del giudizio.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Con sentenza n. xxxx pubblicata in data 7/6/2018 il Tribunale Ordinario di Avezzano, in accoglimento della domanda di risarcimento dei danni proposta da **BANCA MUTUANTE** s.p.a., condannava il notaio **OMISSIS** in solido con la **COMPAGNIA ASSICURATIVA** chiamata in causa dal convenuto, al pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro 400.000,00, oltre a rivalutazione monetaria ed interessi, ed a rifondere a **BANCA MUTUANTE** le spese di lite, che compensava nei rapporti fra il convenuto e la chiamata in causa.

Il Tribunale esponeva che **BANCA MUTUANTE** s.p.a. aveva riferito di avere erogato la somma di Euro 400.000,00 al sig. **MUTUATARIO** in forza di contratto di mutuo ipotecario rogato in data 26/6/2006 dal **NOTAIO**; di essere intervenuta nella procedura esecutiva instaurata da altri creditori nei confronti del sig. **MUTUATARIO**, essendosi questo reso inadempiente nel pagamento delle rate; di non aver potuto soddisfarsi sui beni gravati da ipoteca, giacché il sig. **MUTUATARIO**, aveva eccepito che essi non potevano essere pignorati in quanto gravati da usi civici, e la sua opposizione era stata accolta, essendo stata confermata a seguito di consulenza tecnica d'ufficio la natura demaniale del terreno su cui era stata edificata la villa ipotecata.

Il giudice rilevava che l'attività del notaio non si esaurisce nella redazione dell'atto pubblico, ma impone al professionista l'adempimento di una serie di oneri accessori volti a rendere edotto il cliente della condizione giuridica del bene, quali la valutazione dell'atto di provenienza, l'obbligo di effettuare le visure catastali nonché quello di informare il cliente delle conseguenze fiscali che possono derivare dall'atto da stipulare.

Il giudice riteneva che rientrava nei compiti del notaio accertare la libertà da vincoli e la disponibilità del bene da parte del mutuatario e che era pertanto ascrivibile alla sua negligenza il danno subito dalla banca mutuante, non avendo egli provato che il predetto danno era derivato da causa a lui non imputabile.

Con atto di citazione notificato il 7/6/2019 la **COMPAGNIA ASSICURATRICE** proponeva appello avverso la sentenza sopra indicata sulla base di due motivi, concludendo come riportato in epigrafe.

Si costituiva in giudizio **BANCA MUTUANTE** s.p.a., in persona della **MANDATARIA** s.p.a., chiedendo il rigetto dell'appello proposto dalla compagnia assicuratrice.

Con comparsa depositata il 17/4/2022 si costituiva in giudizio il notaio associandosi alle richieste dell'appellante e chiedendo la riforma della sentenza impugnata, come sopra riportato.

L'udienza di precisazione delle conclusioni del 19/4/2022 veniva svolta in forma cartolare, ai sensi dell'art. 221, comma 4, d.l. n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, e le parti nelle memorie depositate ai sensi della norma citata e nella comparsa di costituzione da ultimo indicata concludevano come riportato in epigrafe.

Con ordinanza in data 19/04/2022 la causa veniva quindi trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Deve essere in primo luogo dichiarata l'inammissibilità dell'appello incidentale proposto dal Notaio costituitosi in giudizio decorso il termine indicato nell'art. 343, comma 1, c.p.c.

Con il **PRIMO MOTIVO** di appello 111~arair lamenta che il Tribunale aveva errato nella ricostruzione storica degli avvenimenti, avendo affermato che il notaio mai non aveva effettuato le visure catastali relative all'immobile ipotecato, che invece erano state prodotte in giudizio e dalle quali non era evincibile che il bene fosse gravato da usi civici.

Con il **SECONDO MOTIVO** di gravame • deduce che contrariamente a quanto ritenuto da Tribunale il notaio aveva correttamente espletato il suo incarico professionale, non essendo da lui esigibili ulteriori accertamenti volti a verificare se il bene fosse gravato da usi civici, atteso che il dubbio della sussistenza di essi non emergeva dalla documentazione esaminata dal professionista, tanto che la natura demaniale dei beni non era stata rilevata neppure in sede esecutiva ed era emersa solo a seguito dell'opposizione proposta dal sig. **MUTUATARIO**.

L'appellante evidenzia che l'obbligazione del notaio è un'obbligazione di mezzi e non di risultato, che i suoi poteri certificatori non gli attribuiscono una potestà investigativa e che egli non può turbare l'animo negoziale delle parti imponendo loro accertamenti di natura straordinaria.

I due motivi di appello devono essere esaminati congiuntamente stante la loro connessione.

Le censure dilli, non meritano accoglimento.

Va premesso che secondo il costante insegnamento della Corte di Cassazione il notaio incaricato della stipula di atti aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e sovrintendere alla compilazione dell'atto, ma deve compiere l'attività necessaria ad assicurare serietà e certezza degli effetti tipici e del risultato pratico perseguito dalle parti, poiché contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio (Cass. n. 30494 del 2022; Cass. n. 7283 del 2021; Cass. 12482 del 2017; Cass. n. 21593 del 2017; Cass. n. 15726 del 2010).

La presente causa verte sulla sussistenza in capo al notaio e sull'estensione dell'obbligo di verificare e segnalare alle parti la possibile esistenza di limiti alla commerciabilità dei beni immobili oggetto di garanzia in quanto edificati su terreni gravati da usi civici.

Nel caso in esame risulta dalla relazione espletata dalla consulente tecnica, arch.in sede di opposizione all'esecuzione e dalla relazione del consulente di parte ing. **OMISSIS** che l'accertamento della sussistenza di usi civici sull'immobile oggetto del contratto rogato dal notaio era particolarmente semplice, atteso che il Comune di Avezzano ha provveduto, ai sensi della legge regionale n. 25 del 1988, alla verifica ed all'inventario di tutti i terreni gravati da uso civico, dotandosi di un piano di verifica demaniale, pubblicato sin dal 25/6/2003, consultabile presso l'Ufficio patrimonio del Comune.

Tale circostanza non solo evidenzia che al notaio non si richiedevano indagini complesse per l'accertamento dei vincoli gravanti sui beni da ipotecare, ma è anche sintomatica della diffusione nel territorio comunale avezzanese di immobili gravati da usi civici non affrancati, tanto che il Comune ha ritenuto di mettere a disposizione dei cittadini e degli operatori un elenco di facile consultazione al fine di accertare ed, ove possibile, regolarizzare la situazione dei beni di natura demaniale.

Tale diffusione e le problematiche ad essa connesse devono ritenersi conosciute dal **NOTAIO**, come correttamente evidenziato da **XXXX** giacché egli operava nella Marsica, zona rurale di recente urbanizzazione, da circa dieci anni al momento della stipula del rogito per cui è causa.

Correttamente il giudice di primo grado ha ritenuto che il notaio non aveva fornito la prova di avere eseguito l'incarico conferitogli con la diligenza da lui esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., quale operatore professionale.

La circostanza che egli avesse effettuato le visure catastali ed ipotecarie dei beni costituiti in garanzia non esaurisce infatti l'obbligo di diligenza su di lui gravante al fine di assicurare il buon esito del contratto.

Tale obbligo va calibrato in relazione alla natura dell'affare, alla condizione delle parti ed alle circostanze del caso concreto.

Nell'ipotesi in esame, stante le caratteristiche dei beni costituiti in garanzia, edificati recentemente in area periferica in un territorio nel quale è frequente la presenza di usi civici, un operatore professionale avrebbe dovuto sospettare che il terreno sul quale era stata edificata la villa potesse essere di natura demaniale e procedere quindi alla verifica della sussistenza di eventuali usi civici mediante la consultazione dell'elenco predisposto dal Comune (si vedano in tal senso Cass. n. 30494 del 2022; Cass. n. 4911 del 2022, n. 4911).

Va pertanto affermato che nella diligenza professionale in concreto esigibile dal notaio in sede di stipula di un atto di costituzione in garanzia di beni immobili siti in una zona che presenta un potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici rientra lo svolgimento di indagini più approfondite rispetto a quelle

ordinarie, indagini che, come detto, nel caso concreto non presentavano nessuna difficoltà. Sulla base di quanto esposto, l'appello deve essere rigettato.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza dei due appellanti, i quali hanno svolto le medesime difese, e si liquidano in base ai parametri indicati nelle tabelle allegate al d.m. n. 55 del 2014 per le cause di valore compreso fra 260.000,01 e 520.000,00 di Euro, esclusi i compensi per la fase di trattazione, che non si è svolta.

Va infine dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti di una ulteriore somma pari al contributo unificato dovuto per la proposizione dell'impugnazione.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa, così provvede:

- 1) rigetta l'appello proposto dalla **COMPAGNIA ASSICURATIVA**
- 2) dichiara inammissibile l'appello incidentale proposto da **NOTAIO**
- 3) condanna gli appellanti in solido fra loro, a rifondere a mimi" s.p.a. le spese del presente grado di appello, che liquida in Euro 13.560,00 per compensi, oltre ad IVA, CPA ed al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%;
- 4) dichiara che sussistono i presupposti per il versamento da parte di appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'impugnazione;
- 5) dichiara che sussistono i presupposti per il versamento da parte di di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'impugnazione.

Così deciso in L'Aquila, nella camera di consiglio del 21/2/2023.

La Presidente est.
dr. Nicoletta Orlandi