

2739/2013

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

R. G. n. 4193/2007
Cron. n. 4032/2007
Rep. n. 3749/2013
Est. dr. S. Sinisi
Oggetto:

La Corte di Appello di Napoli - sezione civile III *bis* - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

1) Dott. Edoardo Vitale

Presidente

2) Dott. Giancarlo Di Ruggiero

Consigliere

3) Dott. Marcello Sinisi

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel processo civile d'appello n. 4193/07 R.G. degli Affari civili contenziosi della Corte avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Benevento n. 1223/2007, pubblicata il 4-9-2007, riservato per la decisione all'udienza collegiale del 10-1-2013

TRA

SI.TUR. s.r.l., in persona del l.r.p.t., elettivamente domiciliata in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 207 presso lo studio degli avv. Federico Martorano e Francesco Saverio Martorano che la rappresentano e difendono come da mandato a margine dell'atto di appello

APPELLANTE

E

Sangiuolo Vito Antonio (SNGVNT52C25G611B), elettivamente domiciliato in Napoli alla via Riviera di Chiaia n. 18 presso lo studio dell'avv. Luigi Campese, in uno agli avv. Mario Ciani, Adalgisa Ciani e Ugo Campese che lo rappresentano e difendono sia congiuntamente che disgiuntamente come da mandato a margine della comparsa di costituzione di appello

APPELLATO

NONCHE'

Lloyd's of London, in persona del l.r.p.t. e per esso del procuratore speciale avv. Alessia Franchin, elettivamente domiciliati in Napoli alla via Cinthia, Parco San Paolo, isolato 21-23 presso lo studio dell'avv. Gianfranco Baroni in uno agli avv. Marco Ferraro e Roberto Bagnardi del Foro di Roma che li rappresentano e difendono giusta procura in atti

APPELLATI

Conclusioni: all'udienza del 10-1-2013 le parti concludevano come da rispettivi atti introduttivi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Benevento notificato il 23-10-2003 la Situr s.r.l. esponeva di aver presentato in data 31-5-2001 domanda diretta ad ottenere l'agevolazione finanziaria *ex lege* n. 488/1992 per la realizzazione di un albergo quattro stelle nel Comune di Rotondi; che il detto programma era stato presentato attraverso il Medio Credito Centrale per l'importo di originarie lire 8.500.000.000; che in allegato al detto programma aveva esibito all'uopo un contratto di locazione per la durata di 25 anni del manufatto relativo all'iniziativa alberghiera; deduceva che il contratto, rogitato dal Notaio Sangiuolo e

MS

E

registrato il 23-3-2001, non era stato trascritto nei 30 gg. successivi e che la mancata trascrizione dell'atto - necessaria secondo quanto previsto dalla circolare ministeriale - aveva determinato l'esclusione della domanda; che la trascrizione del contratto costituiva un preciso obbligo legale posto a carico del Notaio rogante il quale era venuto meno al mandato conferitogli; che l'inadempimento del Notaio le avevano arrecato notevoli danni quantificabili nell'importo di cui alla domanda di partecipazione di cui si chiedeva il risarcimento o in quella maggiore o minore determinata in corso di causa ed anche secondo equità dall'adita Giustizia; tanto dedotto, la società istante chiedeva pertanto l'accertamento della responsabilità del Notaio per la mancata trascrizione del contratto di fitto e la condanna del notaio Sangiuolo al risarcimento dei danni, pari ad € 4.389.000,00 o nella misura maggiore o minore da determinarsi in corso di causa, anche a mezzo di c.t.u., il tutto con vittoria di spese di lite con distrazione.

Instauratosi il contraddittorio, il convenuto impugnava la domanda deducendo che la propria attività si era limitata all'autenticazione delle firme delle parti costituite nel contratto di locazione già predisposto dalle stesse le quali non avevano dato spiegazioni o cenni sulle finalità della cennata scrittura; che in ogni caso il sig. D'Onofrio Antonio, legale rappresentante della Situr, si era assunto personalmente l'onere di procedere alla trascrizione dell'atto presso i RR.II. di Avellino, per sua stessa iniziativa, forse anche ritenendo di potervi provvedere in maniera più economica e più celere; che pertanto non sussisteva alcun nesso di causalità tra il comportamento del comparente e l'evento dannoso attribuito dalla controparte; che tra il termine di legge utile per la trascrizione e quello della richiesta diretta ad ottenere l'agevolazione finanziaria per la realizzazione del programma turistico-alberghiero non erano intervenute altre formalità di trascrizioni pregiudizievoli per i programmi della società; che la funzione della trascrizione era quella di dirimere il conflitto tra più aventi causa dello stesso dante causa e che nella specie alcun conflitto era intervenuto in quanto alcuna trascrizione si era frapposta tra la data dell'autentica dell'atto e quella della trascrizione; che il legale rappresentante della controparte, se avesse prestato attenzione alla richiesta della documentazione fatta dal Medio Credito, avrebbe potuto ovviare alla omissione, non addebitabile al comparente, e provvedere in tempo utile al perfezionamento del documento; che anche dopo la regolarizzazione fiscale del contratto di locazione (con trascrizione intervenuta nel mese di luglio 2001) l'attrice non aveva inteso rinnovare istanze di finanziamento agevolato nelle varie occasioni successive prevedenti le stesse favorevoli disposizioni della legge richiamata; che mancava qualsivoglia nesso di causalità con l'operato del comparente, rapporto che andava invece ritrovato nella condotta veramente negligente del legale rappresentante della società istante che aveva prodotto il presunto danno lamentato nel presente giudizio; concludeva per il rigetto della domanda chiedendo in ogni caso di essere tenuto indenne dalla propria compagnia assicuratrice che chiamava in causa.

Si costituivano i Lloyd's of London eccependo in via preliminare l'esistenza di una franchigia assoluta di € 42.000,00 e l'infondatezza nel merito della domanda attorea; deducevano che tra l'altro il creditore aveva il dovere di limitare il danno asseritamente subito secondo le previsioni dell'art. 1227 commi 1 e 2 c.c. riproponendo la domanda di finanziamento; tanto dedotto, concludevano per il rigetto della domanda e, nel caso di ritenuta responsabilità professionale del convenuto, di escludere o comunque limitare il

risarcimento per il comportamento dell'attrice e tenendo comunque conto degli eccepiti limiti di franchigia e del massimale (€ 2.582.284,50), il tutto con vittoria di spese di lite.

Deferiti e raccolti gli interrogatori formali del legale rappresentante dell'istante società e del convenuto, ammessa ed espletata prova per testi, il Tribunale adito, con la sentenza n. 1223/2007, pubblicata il 4-9-2007, rigettava la domanda attorea compensando le spese di lite.

Con atto di appello tempestivamente consegnato per la notifica all'U.G. il 24-10-2007 la Situr s.r.l. impugnava la prefata sentenza, notificata il 25-9-2007, lamentando che: 1) erroneamente il Tribunale non aveva tratto le debite conseguenze dall'evidente e riconosciuta inottemperanza da parte del Notaio Sangiuolo dell'obbligo di tempestiva trascrizione dell'atto autenticato assumendo che il danno invocato, ossia le perdite del contributo finanziario pubblico, sarebbe fuoriuscito dall'ambito della normale prevedibilità di cui all'art. 1225 c.c.; che il Giudice di prime cure non aveva tenuto conto del fatto che il dovere di procedere alla trascrizione nel più breve tempo possibile era oggetto non solo di un preciso obbligo contrattuale scaturente dall'incarico professionale nei confronti del cliente, ma un dovere nei confronti della generalità dei consociati a rendere noto ed accessibile ai terzi ogni mutamento nella titolarità ed ogni vincolo costituito sui beni immobili; che pertanto la sua violazione era fonte di una responsabilità sia contrattuale ^{EXTRA} che contrattuale entrambe azionabili dal cliente in virtù del principio del cumulo tra le due forme di azione; che pertanto la domanda risarcitoria esperita sulla base del fatto illecito omissivo, costituendo espressione non solo di una responsabilità contrattuale, ma anche aquiliana non era soggetta al limite di cui all'art. 1225 c.c.; 2) che in ogni caso, anche a voler ritenere applicabili i parametri di valutazione del danno ex art. 1225 c.c., non vi era dubbio che il particolare pregiudizio subito dalla comparente fosse stato perfettamente prevedibile da parte del Notaio cui era stata più che tempestivamente resa nota sia la finalizzazione dell'operazione al conseguimento del contributo statale sia la subordinazione della concessione di quest'ultimo alla tempestiva trascrizione del contratto di locazione; che il fax inviato dalla locatrice FINIM in data 16-3-2001 era assolutamente inequivocabile e costituiva documento acquisibile nel presente grado in quanto inerente ad un punto decisivo della controversia e quindi indispensabile per la sua retta decisione; che del resto dalle prove testimoniali espletate emergeva che l'esigenza della trascrizione relativamente alla possibile esclusione del finanziamento era stata manifestata al notaio; che il teste Bove aveva infatti dichiarato di aver personalmente richiesto al Notaio assicurazione circa la tempestiva trascrizione in quanto si trattava di incombenza indispensabile per il perfezionamento della pratica di finanziamento, mentre a sua volta il teste Caputo, consulente commercialista della comparente, aveva riferito di aver chiesto al Notaio una copia della nota di trascrizione perché la richiedeva la Banca essendo una delle condizioni indispensabili per la pratica di finanziamento e che il Notaio aveva risposto con una lettera esibita dal teste all'udienza, datata 15-6-2001, in cui si assicurava che la trascrizione era in corso e che appena pronta avrebbe inviato copia della nota; che del resto il Notaio avrebbe dovuto essere edotto della necessità della trascrizione della locazione entro 30 giorni dalla presentazione della domanda di finanziamento solo se l'osservanza di tale termine avesse comportato un'eccezionale tempestività dell'adempimento del suddetto onere, ma nella specie tale termine

era andato a scadere oltre tre mesi dopo la stipula del contratto e nessun professionista, reso edotto della necessità di una sollecita trascrizione come condizione per una pratica di finanziamento ex L. n. 488/1992 avrebbe potuto pensare che un ritardo di oltre quattro mesi nell'ottemperare ad un obbligo di legge da adempiere nel più breve tempo possibile sarebbe stato senza conseguenze sulla pratica *de qua*; 3) che per quanto concerne la pretesa mancata prova della imputabilità del mancato finanziamento esclusivamente alla tardività della trascrizione del contratto di locazione, dalla comunicazione ministeriale in atti si evinceva che l'esclusione della domanda era dovuta proprio a tale causa e che tale rilievo era stato formulato al termine di una istruttoria completa nella quale era stata verificata la presenza o meno di tutti i presupposti di legge e che l'unica carenza rilevata era stata quella posta a base dell'azione risarcitoria; per quanto concerne poi la pretesa equiparazione tra entità del risarcimento ed ammontare del mancato finanziamento occorreva evidenziare che la comparente non aveva richiesto un risarcimento in forma specifica, ma solo un risarcimento derivante dal mancato contributo statale, danno che solo a titolo indicativo era stato quantificato in una cifra pari all'entità del finanziamento, ma che più specificamente era stato parametrato alla maggiore o minore somma accertata in sede istruttoria, anche mediante c.t.u. o, al limite, da liquidarsi secondo equità; che nel caso di specie il danno emergente ricomprendeva i costi incontrati per i lavori di ristrutturazione ed adattamento dell'immobile locato, così come comprovati dalla allegata documentazione fotografica, nonché dalla perizia giurata e dalle fatture pagate per un importo di € 1.080.000,00 oltre IVA, da maggiorarsi degli interessi e della rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valore, nonché i canoni semestrali di fitto corrisposto alla s.r.l. FINIM ammontanti ad € 30.987,00 (oltre interessi e rivalutazione); a tali voce andava aggiunto il risarcimento eventualmente richiesto dalla locatrice giusta riserva formulata nell'accordo risolutivo del contratto in relazione allo stato in cui era stato riconsegnato l'immobile a seguito dei lavori intrapresi dalla comparente e non portati a compimento per il mancato finanziamento e per l'anticipata risoluzione del contratto; per quanto concerne il mancato guadagno il danno concerneva il mancato utile ritraibile dall'iniziativa che, sulla scorta del business plan prodotto a corredo della domanda di finanziamento ammontava, all'attualità, ad € 13.611.694,00; tanto esposto, l'appellante chiedeva, in riforma della sentenza gravata, di dichiarare il Notaio Sangiuolo responsabile della mancata tempestiva trascrizione del contratto di locazione e della conseguente mancata concessione del contributo richiesto dalla comparente con la conseguente condanna, previa eventuale c.t.u., al risarcimento del danno quantificato in € 14.992.681,00, nonché a tenerla indenne dal risarcimento eventualmente richiesto dalla FINIM per lo stato dell'immobile al momento della consegna, il tutto con vittoria di spese del doppio grado.

Si costituiva in giudizio l'appellato Sangiuolo eccependo l'improcedibilità dell'appello, notificatogli il 26-10-2007, per la mancata costituzione dell'appellante nel termine di cui agli articoli 347 e 165 c.p.c., nonché l'inammissibilità del gravame perché contenente una nuova domanda risarcitoria da responsabilità extracontrattuale e dei danni eventualmente richiesti dalla FINIM; deduceva altresì l'inammissibilità della produzione dei nuovi documenti prodotti nel presente grado peraltro non indispensabili ai fini della decisione e che non aveva mai ricevuto il fax del 16-3-2001 dalla FINIM; nel merito deduceva che non

M

E/

sussisteva alcun obbligo di trascrizione ex art. 2671 c.c. del contratto di locazione alberghiera; che non avrebbe potuto essere ammessa la prova testimoniale in quanto articolata su di una ricostruzione della vicenda diversa da quella cristallizzata nell'atto introduttivo; che la controparte avrebbe potuto attivarsi per evitare il danno reclamato e che in ogni caso non era certo che nel caso di ammissione della domanda la stessa sarebbe stata finanziata; che era inammissibile la richiesta risarcitoria così come formulata con il gravame non essendo le nuove voci di danno mai state richieste in primo grado; concludeva, previa verifica della ammissibilità e procedibilità dell'appello principale per il rigetto del medesimo e per l'accoglimento del gravame incidentale con declaratoria di insussistenza dell'obbligo di trascrizione ex art. 2671 c.c. e di inammissibilità della prova per testi espletata in primo grado, con vittoria di spese del doppio grado.

Si costituivano altresì i Lloyd's of London impugnando integralmente il gravame di cui chiedeva il rigetto con vittoria di spese.

Acquisito il fascicolo di primo grado, la causa, sulle conclusioni di cui in epigrafe, veniva riservata in decisione all'udienza collegiale del 10-1-2013 con la concessione dei termini ordinari ex art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è improcedibile stante la tardiva costituzione dell'appellante principale avvenuta il 6-11-2007 a fronte di una citazione notificata all'appellato Sangiuolo già il 26-10-2007 così come dedotto da quest'ultimo (cfr. pag. 9 comparsa di costituzione) e non contestato *ex adverso*. D'altro canto la difesa della Situr, certamente onerata della prova della tempestività della sua costituzione in giudizio, non ha prodotto gli avvisi di ricevimento delle notifiche postali agli appellati – inviate il 25-10-2007 – così da smentire sul piano documentale l'avverso assunto che può dirsi, è bene ribadirlo, pacifico, né ha in alcun modo replicato all'eccezione di improcedibilità del gravame per tardiva costituzione dell'appellante principale espressamente sollevata dall'appellato Sangiuolo (cfr. pag. 11 della succitata comparsa di costituzione).

Per altro verso è quasi superfluo rilevare che costituisce orientamento giurisprudenziale ormai granitico quello secondo cui il termine per la costituzione dell'attore, nel caso in cui l'atto introduttivo del giudizio venga notificato a più persone, è di dieci giorni decorrenti dalla prima notificazione sia nel giudizio di primo grado che in quello d'appello; tale adempimento, ove entro tale termine l'attore non sia ancora rientrato in possesso dell'originale dell'atto notificato, può avvenire depositandone in cancelleria una semplice copia (c.d. "velina"). (Cass. S.U. n. 10864/2011; n. 12724/2012). Per altro verso è stato evidenziato come, nel caso di chiamata in giudizio di più convenuti, il termine di dieci giorni per la costituzione dell'attore, di cui al primo comma dell'art. 165 c.p.c., si consuma con il decorso di dieci giorni dal perfezionamento della prima notificazione verso uno dei convenuti dell'atto di citazione, conformemente alla lettera e alla *ratio* della norma del secondo comma dello stesso articolo, in base alla quale, entro dieci giorni dall'ultima notifica di esso, l'originale di tale atto va inserito nel fascicolo, il che presuppone l'avvenuta costituzione; tale costituzione può avere luogo con il deposito di una copia della citazione, estesa anche alla procura, se essa sia stata rilasciata a margine od in calce, ovvero con il

deposito di tale copia unitamente alla procura (generale o speciale) rilasciata per atto pubblico o scrittura privata, mentre nel giudizio di appello, essendo la costituzione tempestiva dell'appellante prevista a pena di improcedibilità, il mancato deposito della copia della citazione entro il suddetto termine decorrente dalla prima notificazione comporta l'improcedibilità dell'appello (Cass. n. 17958/2007; Cass. n. 1310/2010). D'altro canto la sanzione di improcedibilità dell'appello non è suscettibile di alcuna sanatoria né è in alcun modo preclusa dalla intervenuta costituzione delle parti appellate e dall'eventuale accettazione da parte di queste ultime del contraddittorio nel merito in quanto l'improcedibilità (ed il conseguente passaggio in giudicato della pronuncia gravata) costituisce una conseguenza immediata ed automatica della mancata costituzione dell'appellante nel termine di cui all'art. 165 c.p.c..

L'improcedibilità del gravame principale è ovviamente assorbente rispetto alle censure nel merito nei confronti della pronuncia di primo grado sollevate dall'appellato Sangiuolo, risultato vittorioso in primo grado.

Tenuto conto della peculiare natura della controversia, appare comunque equo dichiarare interamente compensate tra le parti anche le spese del presente grado.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunciando sull'appello promosso come in narrativa, così provvede:

- 1) dichiara l'appello improcedibile;
- 2) dichiara interamente compensate tra le parti le spese del presente grado.

Così deciso in Napoli il 13/06/2013

Il Consigliere Estensore

Marcello L...

Il Presidente

E...

Il Funzionario Giudiziario
Della Gatta Pietra

CORTE DI APPELLO DI NAPOLI	
DEPOSITATO IN CANCELLERIA	
Napoli,	3 LUG. 2013
Il Cancelliere	