

Mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria e fondo demaniale gravato da un uso civico

Cass. Sez. III Civ. 14 novembre 2022, n. 33441 ord. - Travaglino, pres.; Graziosi, est. - T.A. (avv.ti Ferraro e Giove) c. Unicredit S.p.A. (avv. De Simone). (*Conferma App. Napoli 3 dicembre 2019*)

Usi civici - Mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria - Avviamento della procedura esecutiva relativa all'immobile - Fondo demaniale gravato da un uso civico

(*Omissis*)

Rilevato che:

Unicredit S.p.A. conveniva davanti al Tribunale di Napoli il notaio T.A. esponendo che le aveva rogato un atto con cui essa aveva dato a C.I. un mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria sull'immobile che quest'ultima acquistava nel Comune di (Omissis), e che non avendo poi la mutuataria pagato le rate del mutuo, aveva avviato procedura esecutiva relativa all'immobile; l'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, però, aveva accertato che l'immobile si trovava su un fondo demaniale gravato da un uso civico, onde il giudice dell'esecuzione aveva dichiarato improcedibile l'esecuzione stessa perché (L. 1766 del 1927 art. 21) i beni gravati da usi civici non possono essere per qualsiasi titolo divisi, alienati o ceduti. Unicredit adduceva che il notaio avrebbe dovuto effettuare visure catastali fino a giungere alla particella catastale "madre" e quindi acquisire lo storico dell'impianto, da lì riscontrando l'uso civico, e altresì avrebbe dovuto verificare presso l'ufficio Usi Civici della regione Campania. Tutto ciò non l'avrebbe fatto, per cui l'attrice ne chiedeva la condanna al risarcimento dei danni per non avere potuto essa coattivamente recuperare quanto le spettava la mutuataria, nella misura di Euro 115.115,04.

Il convenuto si costituiva, resistendo.

Il Tribunale, con sentenza del 16 ottobre 2014, lo condannava a risarcire l'attrice nella misura di Euro 74.632, oltre interessi dalla pronuncia al saldo. Tale somma era stata determinata nel senso che di essa Euro 66.000 sarebbe stato il valore venale all'attualità dell'immobile, e che si erano aggiunti gli interessi annuali sulla somma di Euro 59.783 dal 21 marzo 2008 alla sentenza.

Il T. proponeva appello, cui controparte resisteva.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza del 3 dicembre 2019, accoglieva parzialmente il gravame riducendo la condanna quanto agli interessi legali, e quindi stabilendo che questi fossero "calcolati sulla somma di Euro 65.641,73, di anno in anno rivalutata con decorrenza dal 5. 12. 2012 (e non dalla data del 20. 03. 2008 come disposto nella sentenza impugnata) fino alla data di pubblicazione" della sentenza.

Il T. ha presentato ricorso, da cui Unicredit si è difesa con controricorso; entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

Il ricorso si ripartisce in quattro motivi.

1. Il primo motivo denuncia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, violazione e falsa applicazione dell'art. 1176 c.c., comma 2, in ordine agli accertamenti e alle verifiche esigibili dal notaio.

1.1 La Corte d'appello avrebbe ritenuto che il notaio avrebbe dovuto effettuare quel che fu poi compiuto dall'esperto nominato dal giudice dell'esecuzione, cioè verificare la sussistenza degli usi civici con le opportune ricerche in Comune e Regione che gliel'avrebbero dimostrata.

Richiamata la natura sia di libero professionista sia di pubblico ufficiale propria del notaio, in primo luogo nel motivo si nega che il notaio fosse tenuto a siffatto accertamento in assenza di espresso incarico e di espresso rischio in tal senso, trattandosi non di "un terreno agricolo o una casa di campagna", bensì di un appartamento situato in un immobile abusivo per cui era stato chiesto il permesso in sanatoria.

Si descrive l'attività che sarebbe stata svolta dal ricorrente, che avrebbe confermato la piena proprietà dell'immobile in capo all'alienante "da ben oltre un ventennio", per affermare poi che inopportuno e straordinario sarebbe stato l'accertamento su vincoli civici relativi ad esso.

Inoltre la banca mutuante, oltre che di un notaio, si sarebbe avvalsa di un perito estimatore come da delibera del CICR del 22 aprile 1995 per i finanziamenti fondiari e da Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263: e neppure tale esperto avrebbe scoperta l'esistenza dell'uso civico, cosa che fece poi solo il consulente tecnico d'ufficio del giudice dell'esecuzione. Non sarebbero stati quindi richiedibili al notaio, "in assenza di elementi di sospetto, accertamenti ulteriori e diversi rispetto a quelli ordinari di visura dei registri del Catasto e della Conservatoria".

L'unico precedente di questa Suprema Corte in ordine alla responsabilità del notaio per mancato accertamento di uso civile sarebbe Cass. sez. 2, 2 marzo 2005 n. 4427, relativo peraltro ad un caso diverso in cui l'esistenza dell'uso civile emergeva già dal corretto espletamento delle visure catastali.



Il limite temporale delle visure del notaio, secondo la giurisprudenza di merito, sarebbe poi identificabile nel primo titolo ultraventennale: e nel caso in esame sarebbe stato seguito. Inoltre la zona non sarebbe stata più agro-pastorale, bensì urbanizzata. Tali elementi avrebbero costituito "inconfindibili circostanze" che giammai avrebbero indotto il notaio a ritenere necessarie ulteriori indagini. Dalla documentazione non sarebbe emersa, d'altronde, la presenza di alcun elemento indiziario, per cui non sarebbe stata esigibile una sua condotta diversa. D'altronde verificare sempre l'eventuale esistenza di usi civici aumenterebbe i costi nel mercato immobiliare, pur essendo una verifica superflua al 99,99%.

1.2 Inoltre la responsabilità del notaio deriverebbe dall'inadempimento di un'obbligazione di mezzi, che nel caso in esame il T. avrebbe invece adempiuto con "tutti i prodromici accertamenti presso la Conservatoria ed il Catasto, avendoli correttamente eseguiti ed estesi temporalmente sino al primo titolo ventennale", senza che emergessero usi civici. E per gli appartamenti, ad avviso del ricorrente, "non è possibile rilevare dagli ordinari accertamenti l'esistenza di un uso civico", a differenza che per i terreni, perché la L. n. 47 del 1985 art. 18, poi "trasfuso" nel D.P.R. n. 380 del 2001 art. 30, solo per i terreni impone l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Si sostiene altresì che, se sul terreno si edifica, "la particella del Catasto Terreni perde la connotazione censuaria" e "passa all'urbano". Quindi, mancando "indici di rischio", il T. non avrebbe avuto motivi per effettuare ulteriori e diversi accertamenti; e ciò sarebbe provato dal fatto che "in più occasioni" lo stesso Tribunale di Santa Maria Capua Vetere non si sarebbe avveduto dell'esistenza di usi civici, e parimenti non se ne sarebbero avveduti i periti dei giudici di esecuzione, e solo dal 2009 in poi (e dunque posteriormente a questa vicenda) al consulente tecnico d'ufficio il giudice di esecuzione conferisce un quesito ad hoc. Tutto questo dimostrerebbe che gli usi civici non erano rilevabili con la normale diligenza.

1.3 Dall'ampia illustrazione sin qui offerta, emerge ictu oculi che la prima parte del motivo patisce una sostanza fattuale, pur anticipando, con evidenza, la seconda parte in cui tenta di invocare la tematica dell'obbligazione di mezzi, anche qui però sfociando, in ultima analisi, in mere argomentazioni fattuali, inserendo peraltro anche elementi che non risultano precedentemente adottati, quale la questione del certificato di destinazione urbanistica come necessario solo per i terreni - il che, a tacer d'altro, integra un inammissibile novum.

1.4 Comunque, che il notaio nell'adempire il suo incarico di rogante abbia pure l'obbligo di verificare l'esistenza o meno degli usi civici è stato di recente affermato, proprio per un caso analogo di mutuo ipotecario, da Cass. sez. 3, 15 febbraio 2022 n. 4911, così chiaramente massimata: "Il notaio incaricato della stipula di un contratto avente ad oggetto diritti reali su beni immobili non può limitarsi ad accertare la volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, essendo tenuto a compiere l'attività necessaria ad assicurare la serietà e certezza dei relativi effetti tipici, e il risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, dal momento che contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato la responsabilità professionale di un notaio il quale, in sede di stipulazione di un contratto di mutuo ipotecario, aveva ommesso di accertare che l'immobile ipotecato era incommerciabile, in quanto gravato da usi civici non affrancati)."

1.5 Nella sua memoria, il ricorrente argomenta per tentare di escludere la pertinenza di questa pronuncia, ma non raggiunge risultati condivisibili, tanto più considerato che nella motivazione di tale arresto, a proposito del quinto motivo del ricorso ivi scrutinato, si afferma (pagina 13s.) quanto segue: "In ogni caso, il rilievo dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sul terreno dove sono edificati gli immobili ipotecati e dei conseguenti limiti alla commerciabilità degli stessi costituisce una questione che senz'altro rientra nel tipico oggetto della competenza professionale del notaio (precisamente nel suo dovere di consiglio e di segnalazione alle parti delle ragioni che potrebbero incidere negativamente sugli effetti degli atti stipulati e sul risultato pratico perseguito dalle parti con detti atti), trattandosi di vincoli di natura giuridica sui beni oggetto della costituenda garanzia, incidenti sulla concreta efficacia della stessa, non di una questione tecnica di estimo", precisando poi che la presenza di un altro tecnico - un esperto estimatore - non esonera affatto il notaio dalla sua responsabilità e altresì che "il soggetto che si rivolge ad un notaio per stipulare un determinato atto, così affidandogli (in mancanza di clausola di espresso esonero) anche il compito di effettuare le necessarie indagini sulla libertà da vincoli dei beni oggetto di quell'atto, non può certo essere ritenuto corresponsabile dell'omissione di dette indagini, che aveva in realtà commissionato al notaio stesso".

Questo collegio condivide, e pertanto conferma, l'analisi giuridica e il principio che ne è disceso presenti nel suddetto recentissimo arresto.

1.6 In conclusione, il primo motivo non merita accoglimento, essendo in parte inammissibile e in parte infondato.

2.1 In secondo motivo, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2236 c.c., per avere il giudice d'appello ritenuto inapplicabile quest'ultima norma in relazione alla ricerca da parte del notaio di usi civici, in cui non ha ravvisato imperizia, bensì negligenza/imprudenza.

Il motivo contesta che la - denegata - colpa del notaio sia riconducibile alla specie di negligenza/imprudenza, sostenendo che sia da ricondursi invece all'imperizia, trattandosi di questioni di particolare difficoltà, e attinge dalle argomentazioni del motivo precedente, rispetto al quale questo viene presentato in subordine.

2.2 Il motivo, con assoluta evidenza, risulta infondato proprio per quanto si è appena visto insegna questa Suprema Corte con la recentissima Cass. 4911/2022, per il resto essendo intessuto di inammissibili - e per lo più ripetuti rispetto alla precedente censura - argomenti fattuali.

3. Il terzo motivo, che denuncia, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, ommesso esame delle contestazioni sulla

determinazione e la quantificazione dei danni, in realtà è composto di due submotivi.

3.1.1 I primo submotivo prende le mosse dall'affermazione, da parte del giudice d'appello, della inammissibilità dell'impugnazione riguardante la sorte capitale della somma risarcitoria, perché l'appellante non avrebbe specificamente indicato le ragioni per cui questa sarebbe stata incongrua, non contestando "il criterio del riferimento al valore venale dell'immobile" adottato dal primo giudice.

Si sostiene che ciò sia infondato, in quanto "già nell'atto d'appello si evidenziava come il Giudice di primo grado avesse erroneamente riportato quanto dedotto in merito al valore commerciale del cespite (cfr. pag. 8 e 9 dell'atto d'appello; ALL. 24 al presente ricorso)".

Infatti il Tribunale avrebbe affermato che, se il notaio avesse adempiuto correttamente la sua prestazione, Unicredit avrebbe potuto con l'azione esecutiva "soddisfarsi limitatamente all'importo pari al valore venale dell'immobile pignorato", il quale, "come documentato dalla difesa" del T., ammontava ad Euro 66.000 all'attualità; e il Tribunale avrebbe affermato che "il valore medio" andava desunto dal documento 14 della produzione del convenuto, l'attuale ricorrente. Sostiene ora quest'ultimo che, "in grado di appello, si evidenziava l'errore in cui era incorso il giudicante", giacché dalle documentazioni da lui stesso prodotte, e specialmente dalle "valutazioni ufficiali OMI (osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio), il valore della garanzia reale era di soli Euro 30.000,00 e non di Euro 66.000,00, come erroneamente desunto/calcolato dal Tribunale"; e "fin dalla prima difesa" si sarebbe indicato un valore di Euro 30.000.

La Corte d'appello, però, come se non vi fosse stata contestazione, si sarebbe "limitata a reiterare la quantificazione" del primo giudice, "senza prestare la dovuta accortezza alla documentazione all'uopo esibita".

3.1.2 Il submotivo non è autosufficiente, perché generico in ordine al contenuto della censura d'appello attinente al valore commerciale del bene: si richiamano semplicemente due intere pagine dell'atto d'appello senza riportarne alcun passo e comunque senza riassumerne il contenuto; successivamente, in modo ancora più generico, si aggiunge: "in grado di appello, si evidenziava l'errore in cui era incorso ecc.", non lasciando intendere quindi se ciò si trovava nell'atto d'appello oppure era stato addotto successivamente.

Ad abundantiam, si aggiunge che da quel poco (appunto insufficiente) che si può comprendere, pare emergere un errore riconducibile all'art. 395 n. 4 c.p.c. sul contenuto (a sua volta comunque lasciato su un piano generico) della documentazione prodotta in primo grado, errore che sarebbe stato commesso dal Tribunale - intendendo Euro 60.000 mentre era Euro 30.000 il valore della garanzia reale sostenuto dall'attuale ricorrente - e che il giudice d'appello avrebbe ripetuto, aderendo al primo giudice (si afferma, come si è visto, che la corte territoriale, come se non vi fosse stata contestazione, si sarebbe "limitata a reiterare la quantificazione" del primo giudice "senza prestare la dovuta accortezza alla documentazione all'uopo esibita"). Si sarebbe dinanzi dunque a un'ulteriore causa di inammissibilità del submotivo.

3.2.1 Il secondo submotivo adduce che la difesa di Unicredit si sarebbe limitata a indicare la procedura esecutiva estinta come fonte dell'impossibilità di recuperare il proprio credito, fondandosi dunque solo sulla relativa garanzia reale e nulla riferendo sulla "eventuale possibilità di intraprendere ulteriori attività esecutive".

Ai sensi degli artt. 1225 e 1227 c.c., se il creditore con la sua condotta concorre nella causazione del danno il risarcimento si diminuisce secondo la gravità della sua colpa. Nel caso in esame Unicredit avrebbe potuto recuperare il credito "in altro modo, come ad esempio esponendo il debitore mutuatario ad ulteriori attività esecutive...ovvero ricevendo la somma da...un terzo acquirente che decida, così, di purgare l'ipoteca".

Il submotivo si conclude pertanto prospettando "un evidente ingiustificato arricchimento per la Banca ed il danno solo...del Notaio".

3.2.2 Si è dinanzi, con evidenza, a un novum: dalla premessa del ricorso che fornisce l'esposizione della vicenda processuale non risulta che fosse stata in precedenza richiamata una siffatta possibilità di utilizzare ulteriori e diversi mezzi per recuperare il dovuto dalla debitrice, e lo stesso submotivo in esame non invoca una corrispondente doglianza precedente lamentando omissione del suo esame da parte del giudice d'appello, il quale, d'altronde, non menziona per nulla nella motivazione - vale a dire non esamina una deduzione di tal genere - una possibilità di utilizzo alternativo di recupero.

Il submotivo è quindi inammissibile.

3.3 In conclusione, entrambi i submotivi che compongono il terzo mezzo risultano inammissibili.

4.1 Il quarto motivo viene rubricato come vertente "sulla violazione o falsa applicazione di norme di diritto" relative alla liquidazione delle spese di lite, e ciò in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (presumibilmente lapsus calami rispetto al n. 3).

Si osserva che in ordine alle spese di lite il giudice di merito "deve effettuare una valutazione discrezionale, non arbitraria, ma fondata sul... principio di causalità".

Si rileva poi che il Tribunale, accogliendo pienamente "le deduzioni ed eccezioni" dell'attuale ricorrente sul quantum risarcitorio, ha attribuito all'immobile un valore commerciale "ben lontano dalla spropositata valutazione" effettuata da Unicredit; e "a ciò si aggiunga" che il giudice d'appello ha parzialmente accolto il gravame. Sarebbe quindi priva di fondamento la condanna del T. a rifondere a controparte le spese dei due gradi di giudizio di merito.

4.2 In primis deve darsi atto che in questa sede non è vagliabile come diretta conseguenza della valutazione del giudice

di prime cure la liquidazione delle spese del primo grado, l'impugnazione avendo ovviamente per oggetto solo la sentenza d'appello. Il giudice d'appello, d'altronde, ha espressamente e correttamente dichiarato di assumere il potere/dovere di quantificare le spese del primo grado affermando (pagina 13 della sentenza): "La riforma della sentenza di primo grado impone una nuova valutazione delle spese di entrambi i gradi".

4.3 Il giudice d'appello ha subito dopo compiuto la sua "nuova valutazione" decidendo di condividere quella del primo giudice, inserendo però anche argomenti incongrui, come quello per cui per la quantificazione delle spese di primo grado "resta ferma" quella operata dal tribunale "che non è stata oggetto di specifica censura". E' evidente l'erroneità di questo asserto: l'accessorietà delle spese comporta che, qualora venga riformata nel suo contenuto principale la sentenza, anche le spese vanno riviste non dovendo essere "oggetto di specifica censura".

Tuttavia questo non è stato oggetto di censura nel motivo in esame, e comunque non ha inciso, dato che il giudice d'appello aveva anche espressamente dichiarato di effettuare una "nuova valutazione": il che poi non significa che questa debba obbligatoriamente discostarsi e divergere da quella del primo giudice, naturalmente se la prima valutazione non aveva violato i limiti tariffari e se altresì viene condannata la medesima parte.

4.4 il nucleo vero e proprio del motivo, peraltro, risiede nella censura della mancata compensazione, anche parziale, scelta dal giudice d'appello.

Tale censura è manifestamente infondata, in quanto la condanna integrale per entrambi i gradi non è inibita dalla presenza di una soccombenza reciproca nel caso in esame, sussistente per il parziale accoglimento del gravame -, dal momento che la soccombenza reciproca apporta la facoltà, non l'obbligo di compensazione, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., comma 2.

Pertanto il motivo deve essere rigettato.

5. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente alla rifusione a controparte delle spese processuali, liquidate come da dispositivo.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012 art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere a controparte le spese processuali, liquidate in un totale di Euro 3000, oltre a Euro 200 per gli esborsi, al 15% per spese generali e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012 art. 13, comma 1 quater dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

(Omissis)