Cassazione civile sez. III - 18/10/2022, n. 30494. Pres. Rubino. Est. Condello.

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., la Deutsche Bank Mutui s.p.a. convenne in giudizio il notaio M.G. al fine di ottenere il risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'inadempimento allo stesso imputabile, avendo il professionista omesso di accertare, in occasione della stipulazione del contratto di mutuo ipotecario redatto in data 9 gennaio 2017, che l'immobile ipotecato, sito in (Omissis), di proprietà dei mutuatari V.R. e V.M., era gravato da usi civici non affrancati.

A sostegno della domanda la attrice espose che i mutuatari si erano resi morosi a partire dal 9 agosto 2007, decadendo dal beneficio del termine, tanto che si era reso necessario promuovere una procedura esecutiva immobiliare per ottenere il soddisfacimento del proprio credito di complessivi Euro 273.806,80, oltre interessi contrattuali di mora, nel corso della quale era stato accertato che l'immobile, essendo gravato da usi civici, non era commerciabile; il Giudice dell'esecuzione aveva dichiarato l'improcedibilità del pignoramento promosso dalla banca mutuante per essere i beni "inalienabili, incommerciabili, nonché insuscettibili di usucapione e di pignoramento, e, pertanto, di espropriazione forzata".

2. Il Tribunale di S. Maria Capua Vetere rigettò la domanda e avverso la sentenza propose appello la Deutsche Bank s.p.a..

La Corte d'appello di Napoli, riformando totalmente la sentenza, accolse l'impugnazione, condannando il notaio al pagamento, a titolo

di risarcimento dei danni, della somma di Euro 339.589,45, oltre accessori.

In particolare, i giudici di appello osservarono che il notaio M. non aveva assolto all'onere, sullo stesso incombente ex art. 1218 c.c., di provare di avere eseguito con la dovuta diligenza la prestazione cui si era impegnato, considerato che aveva effettuato le visure, da cui non risultava l'esistenza di usi civici gravanti sull'immobile dato in garanzia, ma non aveva evidentemente preso visione del certificato di destinazione urbanistica, né aveva effettuato le dovute ricerche presso il Comune e la Regione, pur essendo consapevole, nella sua qualità di notaio, del fatto che molti terreni della zona erano gravati da usi civici. Esclusero, inoltre, l'applicabilità della limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c., sottolineando che dal certificato della Regione Campania del 17 novembre 2010, acquisito dall'esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva, emergeva che, in forza dell'ordinanza adottata dal Commissario regionale per la liquidazione degli usi civici, la quota corrispondente al fondo demaniale di uso civico su cui ricadeva l'immobile ipotecato era stata assegnata a coltivatori diretti a titolo di enfiteusi, con possibilità di affrancazione condizionata all'effettuazione di migliorie fissate nel piano di ripartizione e nell'atto di concessione; la quota non era stata, tuttavia, affrancata, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione aveva ritenuto che il bene gravato da uso civico continuasse ad essere assoggettato al regime giuridico dei beni demaniali.

3. M.G. ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta decisione, affidato a cinque motivi.

La Deutsche Bank s.p.a. ha resistito con controricorso.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c..

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero presso la Corte.

In prossimità dell'adunanza camerale il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380 bis.1 c.p.c..

La controricorrente ha depositato, quale precedente giurisprudenziale pronunciato in analoga fattispecie, la sentenza di questa Corte n. 4911 del 2022.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo del ricorso si deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione dell'art. 30 del t.u. n. 380 del 2001.

Il ricorrente sostiene che i giudici di appello avrebbero errato nel ritenere che fosse suo obbligo ex lege acquisire e controllare il certificato di destinazione urbanistica, in quanto tale certificato era obbligatorio solo nel caso di atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni ovvero a terreni che costituivano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima fosse superiore a 5.000 metri quadrati. Nel caso

di specie, si trattava di una iscrizione su appartamenti, privi di pertinenze, per cui non sussisteva alcun obbligo giuridico di allegare il certificato di destinazione urbanistica, né un obbligo a carico del notaio di prendere visione di detto certificato.

2. Con il secondo motivo di ricorso il M. denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1218 e 1176 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, e lamenta che il contenuto dell'incarico affidatogli dalla Banca non ricomprendeva accertamenti ulteriori e diversi rispetto a quelli che il notaio poteva certificare ai sensi dell'art. 567 c.p.c.. Evidenzia che, in ragione della particolare natura dell'affare, per la concessione del finanziamento erano stati incaricati due tecnici aventi competenze specifiche, ossia il notaio, non solo per stipulare l'atto pubblico, ma anche per verificare preventivamente alla stipula la sussistenza della continuità ultraventennale delle trascrizioni in favore del concedente, nonché l'assenza di formalità pregiudizievoli, ed un perito estimatore, in adempimento di quanto disposto dalla deliberazione del CICR del 22 aprile 2005 per i finanziamenti fondiari, essendo previsto che l'importo delle somme da erogare dovesse essere parametrato al valore dell'immobile offerto in garanzia. Nell'ambito della esecuzione promossa dalla banca contro i mutuatari, l'esistenza dell'uso civico era stata rilevata non sulla base della certificazione notarile - basata sui registri del catasto e della Conservatoria - bensì dall'ingegnere nominato dal Giudice dell'esecuzione quale perito estimatore.

3. Con il terzo motivo il M. censura la decisione gravata per violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Premettendo che la Corte territoriale aveva fondato la decisione sull'assunto che, nel caso di specie, costituisse fatto notorio la circostanza che molti terreni della zona erano gravati da usi civici e che dovesse presumersi che il Notaio, nella sua qualità, fosse consapevole di tale circostanza, il ricorrente assume che la circostanza che non si trattasse di fatto notorio troverebbe conferma nella condotta della Banca, la quale aveva dimostrato di non avere conoscenza dell'esistenza degli usi civici nel momento in cui aveva ritenuto satisfattivi gli accertamenti eseguiti dal notaio presso il catasto e presso l'Agenzia del Territorio, né d'altro canto l'istituto bancario, nel corso dell'istruttoria precedente all'erogazione del mutuo, aveva rilevato l'uso civico attraverso le perizie eseguite sull'immobile dal suo tecnico di fiducia. Sostiene pure che il Tribunale di S. Maria Capua Vetere non aveva mai qualificato come notoria la circostanza che nel Comune di Castel Volturno fossero stati edificati immobili su suolo demaniale, tanto che solo in epoca successiva all'instaurazione della procedura esecutiva promossa dalla banca controricorrente il Giudice dell'esecuzione aveva iniziato ad incaricare gli esperti affinché provvedessero ad accertare l'esistenza di usi civici.

4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 2236 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nella parte in cui la sentenza impugnata ha escluso l'applicabilità della disposizione normativa evocata in rubrica e

sostiene che la Corte territoriale ha tralasciato di considerare che la perizia redatta dal c.t.u. nominato nella procedura esecutiva verteva esclusivamente sulla verifica dell'esistenza di usi civici, cosicché l'incarico affidato all'esperto esulava da quelli solitamente effettuati dal notaio in occasione della stipula di atti costitutivi di ipoteca su edifici. Di conseguenza, ad avviso del ricorrente, il rilievo dell'esistenza di usi civici costituiva prestazione implicante speciale difficoltà sul piano tecnico.

5. Con il quinto motivo (erroneamente indicato in ricorso come IV) il M. censura la sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'art. 1227 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nella parte in cui i giudici di secondo grado hanno ritenuto di non accogliere l'eccezione di concorso di colpa della Banca nella causazione del danno.

6. Secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, a cui questo Collegio intende dare continuità in assenza di argomenti in ricorso che possano indurre a discostarsi da tale orientamento, 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 risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti, poiché contenuto essenziale della sua prestazione professionale è l'obbligo di informazione e consiglio" (Cass., sez. 3, 16/03/2021, n. 7283; Cass., sez. 3, 18/05/2017, n. 12482; Cass., sez. 6-3, 21/09/2017, n. 21953; Cass., sez. 3, 02/07/2010, n. 15726).

La questione prospettata dal ricorrente, comune a tutti i mezzi di ricorso, impone di verificare se sussista in capo al notaio l'obbligo di verificare e segnalare alle parti la possibile esistenza di limiti alla commerciabilità dei beni immobili oggetto del contratto, derivanti dall'incidenza di eventuali usi civici, e quale sia l'effettiva estensione di tale obbligo.

Il problema, che si pone in sede di circolazione degli immobili, di riconoscimento dell'esistenza degli usi civici scaturisce sia dal fatto che la maggior parte degli usi civici sono nati da comportamenti di fatto, senza l'adozione di atti formali idonei a dare adeguata pubblicità, sia dal fatto che non è mai stato istituito un pubblico registro nel quale poter individuare i terreni gravati da usi civici, con la conseguenza che possono sussistere incertezze sull'effettiva e concreta incidenza di determinati usi civici in ordine alla commerciabilità di immobili realizzati su terreni gravati, considerato che caratteristica essenziale dell'uso civico è quella di essere refrattario ad estinzione per non uso e di poter essere sempre identificato a seguito di azione giudiziaria dinanzi alla competente giurisdizione speciale.

7. Posto ciò, prendendo preliminarmente in esame il terzo motivo, il Collegio deve rilevare che la Corte territoriale non ha considerato "fatto notorio" che il terreno su cui insisteva l'immobile da assoggettare ad ipoteca fosse gravato da usi civici, né ha applicato o fatto riferimento in motivazione alla disposizione normativa di cui si contesta l'applicazione. Piuttosto, i giudici di appello, nel valutare se il notaio avesse fornito prova di avere eseguito con diligenza la

prestazione affidatagli, hanno spiegato che "la diligenza che deve informare la prestazione del notaio nell'attività di preparazione dei mutui bancari comprende lo svolgimento delle attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, il compimento delle cosiddette visure catastali ed ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà", sottolineando poi che il notaio, proprio al fine di garantire la libertà da vincoli incidenti sulla commerciabilità dei beni costituiti in garanzia, non avrebbe dovuto limitarsi a visionare le visure catastali e ipotecarie, ma avrebbe dovuto approfondire le indagini presso il Comune e la Regione e prendere visione del certificato di destinazione urbanistica. E ciò sul presupposto che la situazione complessiva della zona in cui si trovava l'immobile non poteva ritenersi ignota al notaio, proprio in forza della professione dallo stesso svolta in quel territorio.

7.1. Così argomentando, la Corte d'appello non ha considerato come fatto notorio l'esistenza di usi civici sull'area di terreno sul quale insiste l'immobile per cui è causa, in violazione dell'art. 115 c.p.c., ma ha piuttosto operato un accertamento di fatto in ordine al contenuto della diligenza professionale esigibile dal notaio nel caso concreto, accertamento che è stato legittimamente fondato su base indiziaria, con particolare riferimento alla presumibile conoscenza, da parte di un notaio, della generale situazione di potenziale rischio dell'esistenza di vincoli di natura pubblica e/o collettiva riguardante una parte del territorio in cui egli operava occupandosi della stipulazione di atti aventi ad oggetto beni immobili (in senso conforme, Cass., sez. 3,

15/02/2022, n. 4911, che si è pronunciata in fattispecie analoga a quella in esame).

7.2. D'altro canto, la circostanza che molti terreni siti nella zona in cui si trovavano i beni assoggettati ad ipoteca fossero gravati da usi civici emerge dalle stesse deduzioni difensive del ricorrente che, a pag. 16 del ricorso, ha evidenziato che nei procedimenti di esecuzione forzata riguardanti immobili ricadenti in tale zona, il giudice dell'esecuzione, sicuramente a partire da una certa epoca, modificando il prestampato, ha regolarmente incaricato gli esperti informatori di eseguire specifici accertamenti finalizzati a verificare l'esistenza di usi civici.

Deve, dunque, escludersi la dedotta violazione dell'art. 115 c.p.c., essendosi i giudici di secondo grado limitati ad operare un apprezzamento di fatto di carattere presuntivo ed indiziario, adeguatamente motivato e scevro da vizi logici, come tale non scrutinabile in questa sede.

8. Infondato è pure il primo motivo, concernente la non obbligatorietà dell'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

La corte territoriale non ha, infatti, affermato che il suddetto certificato dovesse essere allegato all'atto costitutivo dell'ipoteca sebbene quest'ultimo avesse ad oggetto edifici e non terreni, in violazione dell'art. 30 del T.U. sull'edilizia (che lo richiede effettivamente solo per i terreni), come sembra sostenere il ricorrente, ma ha semplicemente ritenuto che la sua acquisizione sarebbe stata opportuna, nel caso di specie, come indagine ulteriore sulla libertà da vincoli degli immobili da assoggettare ad ipoteca,

anche in relazione alla potenziale esistenza di usi civici (Cass., sez. 3, n. 4911 del 2022).

9. Inammissibile è, invece, il secondo motivo di ricorso.

Pur deducendo vizi di violazione di legge, il ricorrente muove in sostanza contestazioni che investono l'accertamento di fatto svolto dalla Corte d'appello, adeguatamente motivato, in ordine alla diligenza professionale in concreto dovuta dal Notaio nello svolgimento della sua prestazione, e sollecita un riesame del merito, precluso in questa sede.

Peraltro, il ricorrente, a supporto della doglianza in esame, sostiene che l'oggetto dell'incarico affidatogli dall'istituto bancario non ricomprendeva accertamenti ulteriori e diversi da quelli che il notaio può certificare ai sensi dell'art. 567 c.p.c., ma, sotto tale profilo, il motivo non rispetta l'onere previsto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, avendo il M. omesso di trascrivere o riportare, quanto meno nelle parti rilevanti, la lettera d'incarico, non potendo il contenuto dell'incarico desumersi dalla relazione notarile consegnata all'istituto bancario.

10. Neppure il quarto motivo è meritevole di accoglimento.

La Corte d'appello, dopo avere chiarito 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 presentava un potenziale rischio di sussistenza di vincoli pubblici, rientrava lo svolgimento di indagini più approfondite rispetto a quelle ordinarie, ha poi del tutto coerentemente affermato che lo svolgimento di tali indagini non presentava alcuna difficoltà tecnica e,

comunque, riguardava la diligenza del professionista, non la sua perizia tecnica, onde non rientrava nell'ambito di applicazione dell'art. 2236 c.c., comma 2.

Tale affermazione è pienamente conforme alla giurisprudenza consolidata di questa Corte (Cass., sez. 3, 15/06/1999, n. 5946; Cass., sez. 2, 28/01/2003, n. 1228; Cass., sez. 2, 02/03/2005, n. 4427; Cass., sez. 3, 11/01/2006, n. 264).

Come esaustivamente precisato da Cass. n. 4911 del 2022, "la corte di appello, ha nella specie effettuato una specificazione della portata precettiva della disposizione generale sulla diligenza dovuta dal notaio nell'adempimento della sua prestazione professionale, ricavandone una regola di condotta da applicare al caso concreto: la regola di condotta per cui, in caso di stipula di atti relativi ad immobili siti in zone in cui via sia il potenziale rischio di sussistenza di vincoli di qualsiasi natura che incidono sulla loro commerciabilità, il notaio è tenuto ad effettuare indagini ulteriori e più approfondite di quelle svolte ordinariamente, onde accertare la effettiva libertà dei beni oggetto degli atti rogati a suo ministero. La Corte ha quindi proceduto a verificare la eventuale violazione di detta regola di condotta nel caso concreto, accertando che, nella specie, il notaio rogante, pur dovendosi ritenere a conoscenza del rischio della potenziale sussistenza di usi civici, nella zona in cui si trovavano gli immobili assoggettati ad ipoteca a garanzia del mutuo da lui stipulato, non aveva proceduto alle necessarie indagini in proposito, le quali avrebbero consentito di rilevare agevolmente l'esistenza in concreto di siffatti usi civici, in virtù dei quali è stata ritenuta (e sul punto, si

ribadisce, non è proposta alcuna specifica censura nella presente sede) la sostanziale incommerciabilità degli immobili stessi. Si tratta di una operazione che potrebbe ritenersi sindacabile, sotto il profilo della violazione di legge, solo con riguardo alla attività di specificazione, sulla base della clausola generale sull'adeguata diligenza professionale, della regola di condotta destinata ad applicarsi nel caso concreto, ma non sotto il profilo relativo alla verifica del rispetto di tale ultima regola di condotta nel caso di specie. Orbene, tutte le censure del ricorrente riguardano in realtà proprio questo secondo profilo, che però si risolve in un accertamento di fatto: egli non contesta, infatti, la regola di condotta enucleata dal giudice sulla base della previsione generale della dovuta diligenza professionale (cioè quella per cui il notaio deve effettuare indagini più approfondite, estese quindi alla situazione dei terreni sui cui sono edificati gli edifici oggetto degli atti rogati anche in relazione alla eventuale esistenza di usi civici, quando vi siano ragioni, ovvero "indici di allerta", che inducano a dubitare della sicura libertà da vincoli di tale tipologia dei beni oggetto di atti rogati a suo ministero), ma in sostanza contesta esclusivamente che, nella specie, tali ragioni di dubbio (ovvero "indici di allerta") sulla libertà da vincoli degli immobili per cui è causa effettivamente potessero ritenersi sussistenti per il notaio rogante (resta dunque altresì impregiudicata la questione di diritto dell'eventuale sussistenza, in generale, di un obbligo per il notaio di svolgere addirittura in ogni caso accertamenti in relazione ad eventuali usi civici gravanti sugli immobili oggetto degli atti da lui rogati, anche in mancanza di "indici di allerta", salvo espresso

esonero delle parti, questione che - per quanto sin qui osservato non può ritenersi direttamente rilevante nella presente controversia). Sotto l'aspetto da ultimo considerato, va ribadito che la corte di appello ha ritenuti sussistenti un "indice di allerta" che imponeva più approfondite indagini, in ragione della localizzazione dell'immobile oggetto dell'atto da stipulare in una zona in cui oggettivamente non poteva escludersi (anzi vi era il rischio concreto) che vi fossero edifici realizzati su terreni gravati da usi civici, con diretta incidenza sulla loro commerciabilità, e che tale rischio doveva ritenersi (presuntivamente) conosciuto dal notaio, in virtù della professione da lui stesso svolta. Come già ampiamente chiarito, si tratta di un accertamento di fatto sostenuto da adeguata motivazione, non meramente apparente, né insanabilmente contraddittoria sul piano logico, come tale non censurabile nella presente sede (né di fatto specificamente censurato, come tale, dal momento che i motivi di ricorso in esame hanno ad oggetto esclusivamente pretese violazioni di norme di diritto)".

11. Il quinto motivo è inammissibile e, in ogni caso, infondato.

Occorre, in primo luogo, rilevare che dalla illustrazione del motivo non emerge chiaramente se il ricorrente intenda sostenere la sussistenza di un concorso colposo del danneggiato nella causazione del fatto dannoso (art. 1227 c.c., comma 1) o l'omissione della condotta necessaria ad evitare l'aggravamento del danno (art. 1227 c.c., comma 2), sicché il motivo non risulta specifico e rispettoso della condizione di ammissibilità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6.

In secondo luogo, il rilievo dell'esistenza di eventuali usi civici gravanti sul terreno su cui 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. Come rilevato da Cass., sez. 3, n. 4911 del 2022, "un esperto stimatore deve, in linea generale, tener conto di eventuali vincoli, anche derivanti da usi civici, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene da stimare, ma stabilire se siffatti vincoli siano o meno configurabili, in diritto, e quali effetti abbiano con riguardo alla commerciabilità dei beni che ne sono colpiti, costituisce (come è ovvio), una questione di competenza del giurista, non del tecnico stimatore. D'altra parte, come già chiarito, si tratta di una questione che certamente rientra nella specifica prestazione professionale oggetto dell'incarico contrattualmente affidato dalle parti al notaio, onde non è certo possibile, già sul piano logico, ipotizzare che quest'ultimo sia, anche solo in parte, esonerato dalla relativa responsabilità contrattuale sulla base della possibilità che alla relativa prestazione potesse in realtà adempiere anche la parte in proprio, ovvero mediante altro professionista, senza che risulti in alcun modo che quest'ultima avesse in realtà informazioni o conoscenze non

disponibili per il notaio. 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. Non può, quindi, sotto questo profilo, ravvisarsi alcun concorso colposo del danneggiato nella causazione dell'evento dannoso".

12. Conclusivamente, il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese de giudizio di legittimità che liquida in Euro 8.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 24 giugno 2022.

Depositato in Cancelleria il 18 ottobre 2022