

N. R.G. 1052/2023



**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO
di PESCARA**

RESPONSABILITA' AQUILIANA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Patrizia Medica ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1052/2023** promossa da:

I.M. S.R.L. (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. C.R., elettivamente domiciliata in ..., presso lo studio dell'Avv. ...

ATTRICE

contro

A.P. (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. M.S., elettivamente domiciliato in ..., presso il difensore avv. M.S.

CONVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 4.12.2024 tenuta nelle forme della trattazione scritta, le parti hanno così concluso:

I.M. SRL ha chiesto che il tribunale, previa ammissione delle prove articolate, accertata la responsabilità professionale del dott. A.P., Notaio rogante l'atto redatto il 16 giugno 1989 Rep. ..., racc. n. ..., avente ad oggetto l'area di proprietà demaniale, individuata al catasto terreni del Comune di ... al fg ..., particella ..., condanni il convenuto al risarcimento dei danni cagionati all'attrice, da accertarsi all'esito dell'invocata CTU, vinte le spese.

Il convenuto ha eccepito la prescrizione del diritto azionato dall'attrice, chiedendo il rigetto della domanda, vinte le spese.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato e depositato in data 28.2.2023, I.M. S.R.L. ha chiesto che il Tribunale, accertata la responsabilità professionale del dott. A.P., Notaio rogante l'atto redatto il 16 giugno 1989 Rep. ..., racc. n. ..., avente ad oggetto l'area di proprietà demaniale, individuata al catasto terreni del Comune di ... al fg ..., particella ..., condanni il convenuto al risarcimento dei danni patrimoniali subiti dalla I.M. S.R.L. quantificati nell'importo di € 292.702,45 a titolo di maggiori spese sostenute dall'attrice per il riacquisto della particella ... e di € 172.685,85, per interessi maturati dal 15.2.2002 al 15.6.2020, oltre interessi e rivalutazione.
2. Il convenuto si è costituito in data 26.5.2023 contestando le avverse pretese ed eccependo, in via preliminare, l'intervenuta prescrizione dell'azione di risarcimento danni formulata dalla I.M. SRL, assumendo che all'attrice fosse nota sin 1989, la natura demaniale della particella in questione. Sostenendo di aver diligentemente svolto l'incarico professionale, ha contestato la fondatezza della domanda formulata dall'attrice, evidenziando che la medesima era stata comunque già risarcita, del preteso danno, dalla sua dante causa.
3. Dopo l'assegnazione dei termini di legge la causa, di diritto e documentale, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 4.12.2024, nella quale è stata trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini previsti ex art. 190 cpc.
4. Va preliminarmente dichiarata l'inutilizzabilità dei documenti, tardivamente depositati da parte attrice con le note depositate 14.12.2023, precisando che trattasi comunque di documenti che non assumono alcun rilievo ai fini della decisione della controversia.

A. Sull'inquadramento giuridico della fattispecie

Il notaio, nell'adempimento delle obbligazioni connesse all'esercizio dell'attività professionale svolta, è tenuto ad una prestazione che, pur rivestendo i caratteri dell'obbligazione di mezzi e non di risultato, non può ritenersi circoscritta al compito di mero accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell'atto, estendendosi, per converso, a tutte quelle ulteriori attività, preparatorie e successive, funzionali ad assicurare la serietà e la certezza del rogito e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico (non meno che del risultato pratico) del negozio voluto dalle parti, con la conseguenza che l'inosservanza di tali obblighi accessori dà luogo a responsabilità *ex contractu* per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a



nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità (*ex multis* Cass. Civ. sent. 1228/2003; v. anche sent. 7283/2021).

Il notaio, incaricato della redazione di un contratto per la compravendita di immobile, non può quindi limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, rientrando tra i doveri del professionista non solo l'obbligo di informazione dei contraenti in merito a tutte le circostanze rilevanti ai fini della stipula dell'atto, ma anche il dovere di consiglio ovvero di dissuasione, consistente nell'avvertire le parti di tutte le circostanze utili o rilevanti ai fini del rogito, allo scopo di porre in condizione i contraenti di stipulare un atto valido.

Il dovere di informazione e di consiglio del notaio non può però estendersi fino a ricomprendere la rappresentazione di fatti, atti o circostanze non prevedibili al momento della stipula dell'atto.

In altri termini non può richiedersi al notaio il dovere di rappresentare agli stipulanti circostanze non esistenti all'epoca del rogito e relative a fatti, atti ovvero ad azioni giudiziarie ancora non proposte e comunque non prevedibili al momento della stipula, pena la violazione del reciproco dovere della buona fede gravante sui contraenti.

B. Sulle conseguenze dell'applicazione dei menzionati principi giuridici, al caso di specie

b.1 Sulla base della documentazione prodotta dalle parti, non è possibile ritenere che anche la concessione edilizia n. .../89, al pari della concessione edilizia n. .../99 (cfr. pag. 11 della citazione) fosse stata rilasciata alla I.M. SRL a condizione di verificare la necessità di procedere alla sdemanializzazione del terreno, sul quale doveva essere realizzato l'edificio.

L'omessa allegazione di tale concessione comporta il rigetto dell'eccezione di prescrizione formulata dalla convenuta.

b.2 In relazione all'attività professionale svolta dal convenuto, va evidenziato che il notaio era tenuto ad effettuare l'esame degli atti di provenienza, a nome della signora M.B.B.C., dante causa della I.M. SRL ed a nome dei precedenti proprietari dell'immobile, V. V. e P. V., fino alla data di trascrizione dell'atto di vendita, da questi concluso in favore della signora M.B.B.C. (16.11.1961 cfr doc. 5 convenuto).

Non era quindi possibile, sulla base delle indagini sopra indicate, evidenziare la trascrizione della domanda giudiziale, che era stata erroneamente eseguita sulla particella n. ... dal Ministero delle Finanze a nome di V. V. e P. V. (cfr. doc. 4 attrice) in data 26.11.1962 successivamente alla trascrizione dell'atto di vendita stipulato in favore di M.B.B.C. (16.11.1961).



Accertato che la trascrizione della domanda giudiziale, erroneamente eseguita dal Ministero delle Finanze nei confronti dei sigg. V. V. e P. V. dopo la trascrizione dell'atto di vendita del 1961, non era opponibile alla sig.ra M.B.B.C. e nemmeno ai successivi acquirenti del bene e che l'esame ultraventennale dei registri immobiliari non avrebbe mai potuto evidenziare la trascrizione della domanda giudiziale, posto che l'esatta indicazione della provenienza del bene viene eseguita sulle note di trascrizione e nella nota di trascrizione del rogito stipulato il 2 novembre 1961 dal notaio A.P. non vi è alcun riferimento alla natura demaniale della particella ... (cfr. doc. 5 convenuto) la domanda formulata dall'attrice va rigettata

b.3 Va inoltre evidenziato, sulla base dei documenti prodotti dalla convenuta (n. 8, 9, 10 e 11) che, in relazione all'importo di € 258.228,45, versato dalla I.M. SRL per acquistare dal Demanio la particella ..., l'attrice aveva chiesto ed ottenuto, nei confronti della venditrice sig.ra M.B.B.C., decreto ingiuntivo per un importo di € 262.719,11.

Il giudizio di merito, instaurato a seguito di opposizione proposta dall'ingiunta, era stato definito con transazione nella quale, come si legge negli atti allegati (cfr. doc. 9 convenuta) I.M. SRL aveva rinunciato al rimborso delle somme che aveva versato al demanio per acquistare la particella n. ..., mentre la M.B.B.C. aveva rinunciato alle domande di rimborso delle somme già pagate per la ristrutturazione dei locali, rimasti di sua proprietà ed al ristoro dei danni per avere I.M. SRL falsificato la firma della M.B.B.C., in una istanza presentata al Comune per la demolizione del fabbricato (cfr pag. 4 della sentenza allegata sub doc. 9 convenuta).

Considerato che l'accordo, intervenuto tra I.M. SRL e la sig.ra M.B.B.C., aveva estinto per novazione l'originaria obbligazione, avente ad oggetto il rimborso del prezzo di riscatto della particella ... e delle spese accessorie, con conseguente liberazione ai sensi degli artt. 1230 e 1300 cc del debitore in solido, anche laddove l'azione proposta dall'attrice fosse stata fondata, la medesima sarebbe stata comunque improponibile, attesa l'estinzione, per novazione, dell'originaria obbligazione di rimborso del prezzo di riscatto della particella

C. Sulla regolamentazione delle spese.

Le spese di lite seguono la soccombenza dell'attrice e si liquidano come in dispositivo sulla base del criterio del *disputatum* (ossia di quanto richiesto nell'atto introduttivo del giudizio) ai sensi del D.M. 55/2014 (scaglione da € 260.001,00 a 520.000,00), con applicazione dei parametri minimi, tenuto conto della linearità delle questioni trattate e della natura documentale e di diritto della controversia.



Spese compensate nella misura del 20% considerato il rigetto dell'eccezione di prescrizione formulata dalla convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. 1052/2023, così provvede:

RIGETTA

l'eccezione di prescrizione formulata dalla convenuta.

RIGETTA

la domanda di risarcimento danni formulata dall'attrice.

CONDANNA

l'attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto che, previa compensazione nella misura del 20%, liquida nel residuo in € 8.983,20 per compensi (11.229,00 ridotto del 20%) oltre spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Pescara, 05/03/2025

Il Giudice

dott.ssa Patrizia Medica

