

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI PESARO**

in composizione monocratica, nella persona del GOT Gianfranco Tamburini ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. omissis/2012 promossa

**DA**

SOCIETÀ

- attore -

**CONTRO**

NOTAIO

**E**

ASSICURAZIONE

- terzo chiamato -

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale di precisazione delle conclusioni del 15.01.2015

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) La SOCIETÀ' conveniva in giudizio il NOTAIO chiedendone la condanna al risarcimento dei danni subiti in ragione di un asserito errore nella trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di un atto di compravendita con riserva di abitazione in favore della venditrice.

L'attrice sosteneva che, nella nota di trascrizione predisposta dal NOTAIO, veniva erroneamente indicato, in favore della società, il diritto di abitazione anzichè quello di proprietà, con inversione dei diritti spettanti alle Parti.

Assumeva sempre parte attrice che, in conseguenza di detto errore, alcuni istituti di credito avevano iscritto ipoteca sugli immobili in danno della venditrice, risultando, a cagione dell'errata nota di trascrizione, la stessa ancora proprietaria anche dopo l'atto di compravendita.

Si costituiva in giudizio il NOTAIO convenuto contestando in fatto ed in diritto la domanda attrice ritenendo che, nonostante l'inversione dei diritti facenti capo ai soggetti interessati

*Sentenza, Tribunale di Pesaro, Dott. Gianfranco Tamburini n. 574 del 15 luglio 2015*

dalla vendita, i terzi avrebbero potuto verificare la realtà nascente dall'atto trascritto e ciò direttamente dalla nota e, su tali basi, richiedeva il rigetto della domanda.

Chiedeva in ogni caso essere ammesso a chiamare in manleva la assicurazione in forza di contratto di assicurazione con la stessa intrattenuto per responsabilità professionale.

Ammissa la chiamata richiesta da parte convenuta si costituiva la compagnia assicuratori dei che eccitava a sua volta l'assenza di responsabilità del NOTAIO convenuto e pertanto richiedeva il rigetto delle pretese attoree ed in mero subordine, ove riconosciuta la responsabilità del professionista computarsi la franchigia assoluta di € 5.000,00 stabilita dal contratto di assicurazione.

Le parti venivano ammesse alle memorie ex art 183 cpc all'esito delle quali venivano esperite le prove orali come da ordinanza, concluse le quali, le parti venivano ammesse alla precisazione delle conclusioni e, successivamente, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art.190 cpc per deposito e scambio di conclusionali e repliche.

2) Deve in primo luogo risolversi la questione se ricorra o meno ipotesi di insufficienza del contenuto della trascrizione, se ricorrano ipotesi di omissioni od inesattezze incidenti nell'effettività della trascrizione dedotta in causa ed ancora se esse fossero riconoscibili da chiunque, ed infine se, a quanto lamentato dall'attore, abbia concorso l'operato del professionista.

Deve allora valutarsi il fatto che la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del compendio immobiliare tra SOCIETÀ e la Sig.ra VENDITRICE presenta *icto oculi* l'anomalia costituita dal contrasto di contenuti tra la sezione C) e D).

Nella prima sezione, infatti, la SOCIETÀ risulta acquirente del diritto di abitazione e la sig.ra VENDITRICE, mentre nella successiva la discordanza compare nella sua evidenza dalla descrizione specifica del contenuto dell'atto e della posizione dei relativi comparanti.

Si afferma infatti : *“Si precisa che ad eccezione per il negozio riportato al catasto fabbricati al foglio 19 particella 39 subalterno 2, trattasi di cessione di porzioni di fabbricato con riserva del diritto di abitazione vita natural durante a favore della cedente Signora VENDITRICE”*

Alla luce di quanto qui appena evidenziato deve osservarsi che l'insufficienza della trascrizione si ha allorchè, dalla nota, risulti incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisca l'atto.

Il contrasto, sopra evidenziato, già di per sé risolve la questione in ordine alla sufficienza della menzionata trascrizione, ma in vero appare a questo giudicante che ricorra una ulteriore argomentazione, in favore della sufficienza della nota oggetto di causa, ai fini del raggiungimento dell'effetto cui essa è destinata.

Detta argomentazione è costituita proprio dal titolo del diritto attribuito alla SOCIETÀ al quadro C) e cioè un diritto di abitazione che ex art 1220 c.c. è per sua natura precluso alle società.

Il dato appena menzionato evidenzia la sufficienza della trascrizione nell'individuazione dei reali rapporti intercorrenti tra le parti intervenute all'atto di compravendita, alla luce della descrizione del contenuto dell'atto nel quadro successivo.

Sotto l'aspetto probatorio, confermativo della mera inesattezza della nota, viene in soccorso la stessa testimonianza del Conservatore dei registri immobiliari del territorio di omissis, il quale, interrogato, precisava che, il sistema informatizzato di presa in carico delle note, è dotato di un sistema, che blocca le note contenenti errori.

Tra i cc.dd. errori bloccanti, proseguiva il teste, non rientra il caso di cui si discute nella presente vertenza.

Deve tuttavia a questo punto osservarsi che una cosa è affermare la sufficienza della trascrizione ai fini traslativi dei beni ed alla opponibilità ai terzi, ed altro è affermare che l'adempimento dell'obbligazione del professionista sia stata piena.

Deve ancora evidenziarsi che, ove non si fosse incorsi nella imprecisione per cui è causa, l'attività delle aziende di credito, di pretendere l'iscrizione in danno di beni già oggetto di vendita, sarebbe stata preclusa a priori, mentre l'apparenza esterna della nota, ha consentito l'insinuarsi del comportamento tenuto dagli istituti di credito che andavano ad effettuare iscrizioni pregiudizievoli.

Non è pertanto possibile affermarsi che il professionista possa andare esente da ogni responsabilità.

D'altro canto, sotto il profilo di responsabilità del professionista, deve osservarsi che il NOTAIO è vincolato all'osservanza delle norme di legge che regolano la sua pubblica funzione, come pure alle norme civili in materia di responsabilità, ed in particolare dell'art. 1176, secondo comma, c.c. che impone di valutare la diligenza richiesta per l'adempimento di obbligazioni inerenti l'esercizio di attività professionale avendo riguardo alla natura dell'attività stessa e quindi, nel caso di specie, in ambiti di elevata professionalità.

Ne consegue che l'imprecisione della nota di trascrizione evidenzia una responsabilità diretta del professionista, e che detta imprecisione abbia occasionato il forzato comportamento degli istituti di credito appare ugualmente innegabile.

Trattasi però in tale situazione di considerare quali siano i danni eventualmente provati addossabili al professionista.

Orbene, né dagli atti, né dalle prove testimoniali appare risolta la questione se l'acquisto degli immobili su cui è stata iscritta ipoteca in danno della venditrice in epoca successiva alla vendita, ed in dispregio della nota di trascrizione più sopra analizzata, risultasse, per la via della loro costituzione in garanzia, l'unica modalità per l'accesso al credito da parte della SOCIETÀ.

Sotto diverso versante deve invece osservarsi che la BANCA negava il credito alla SOCIETÀ, in data 18.12.2012, in ragione dell'esistenza delle suddette iscrizioni ipotecarie, ma successivamente precisava, con lettera 11.6.2013 che, a suo tempo, la BANCA non aveva perfezionato la pratica di concessione di mutuo, non solo per la ricorrenza delle iscrizioni ipotecarie più volte menzionate, ma pure per ulteriori ragioni, rimaste innominate, sorte in sede preliminare di erogazione.

Deve allora a tal punto affermarsi che la ragione addotta in data 18.12.2012 viene rappresentata dalla BANCA come di per sé sola sufficiente a sostenere il diniego di

*Sentenza, Tribunale di Pesaro, Dott. Gianfranco Tamburini n. 574 del 15 luglio 2015*

concessione del credito richiesto, talchè la successiva lettera 11.6.2013 appare meramente rafforzativa delle ragioni del diniego già espresso.

Le ragioni di mancata erogazione appaiono quindi ricollegabili direttamente, al contenuto della nota di trascrizione di cui qui si discute ed al conseguente comportamento tenuto dalle BANCHE inscriventi.

Se pertanto appare certo che il credito sia stato negato per la specifica ragione dedotta in giudizio, essendo già stato deliberato, e non concretizzato per la sussistenza delle iscrizioni pregiudizievoli occasionate nel modo sopra ricordato, parimenti è certo che detto diniego abbia ingenerato un avvertimento negativo diramato al sistema bancario, come del resto risultante dalle prove orali in atti, dando luogo ad un profilo di danno che, per altro, potrà essere oggetto di valutazione equitativa.

Parte attrice, tuttavia, dalla mancata erogazione di cui sopra ritiene di poter far discendere dei danni ulteriori e maggiori che, in vero, appaiono ricollegabili alla mancata concretizzazione di altri e diversi rapporti contrattuali, che prendono le mosse dal contratto tra società e società 2.

Mediante il contratto appena citato la SOCIETÀ si assumeva l'onere dell'esecuzione di lavori, da eseguirsi in Comune di omissis, risultandone compensata mediante permuta con alcuni terreni ed unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso.

La società, stretto il rapporto sopra accennato con la società 2, a sua volta, affidava in data 12.9.2012 alle società 3 l'esecuzione dei suddetti lavori.

Parte attrice deduce che l'importo del finanziamento negato dalla Banca sarebbe servito per il pagamento del primo acconto in favore della società 3 stessa e che, quest'ultima, avrebbe preteso, saputo dell'iscrizione ipotecaria, il rilascio di fidejussione mediante mail del 11.10.2012 e che, di conseguenza, si sarebbero ingenerati la mancata esecuzione nei termini dei lavori da un lato nonché i conseguenti danni dedotti in causa dall'altro.

Deve a questo punto osservarsi che agli atti è presente la mail allegato 8) al fascicolo di parte attrice e di provenienza società 3 che fa riferimento alla "mancata copertura delle opere commissionate e la mancata accettazione delle future RIBA", dandosi luogo ad immediata sospensione dei lavori.

Orbene deve osservarsi che il contratto tra società e società 3 prevedeva che i lavori iniziassero il 17.9.2012 ed i pagamenti fossero scadenzati in ragione di € 100.000,00 oltre IVA mensili per i successivi sei mesi mediante RIBA 60gg data fattura e rata finale di € 60.000,00. mediante Riba a 90 gg fattura.

Ciò significa che la prima scadenza di pagamento avrebbe dovuto essere il 16.12.2012 e che, in ogni caso, il far riferimento alla "mancata accettazione delle future RIBA" non appare potersi riferire all'istituto bancario bensì al destinatario delle stesse.

Ne consegue, in vero, che, alla data del 11.10.2012, non appare potersi collegare la sospensione dei lavori, nè le pretese avanzate della società 3, alla mancata concessione del credito da parte della Banca: alla data del 11.10.2012 la prima riba era infatti ancora da scadere, e ciò a prescindere da valutazioni sulla legittimità contrattuale o meno delle pretese della società 3 avanzate con la mail 11.10.2012 citata.

*Sentenza, Tribunale di Pesaro, Dott. Gianfranco Tamburini n. 574 del 15 luglio 2015*

Mancando uno specifico e riconoscibile nesso causale in merito, ed anzi essendovi evidenze in forma scritta di direzione contraria, come quelle sopra evidenziate, appare impossibile ricondurre ogni ulteriore preteso danno alla inesattezza della nota di trascrizione redatta dal convenuto.

Deve inoltre evidenziarsi che, in ordine ai pretesi danni ricollegati ai contratti di locazione, anch'essi prodotti in atti, appare presente il dirimente aspetto della irrifiribilità delle allegazioni, agli immobili oggetto di acquisto trascritto con la nota inesatta per cui è causa: gli immobili oggetto di acquisto appaiono infatti siti in via omissis allorchè i contratti di locazione fanno riferimento ad immobili siti in omissis, fermo in ogni caso restando il preminente motivo che, il danno qui lamentato, appare meramente paventato e futuro e, come tale, non attuale, né, per conseguenza, allo stato, valutabile.

Deve pertanto pervenirsi ad un giudizio di responsabilità limitatamente all'accesso al finanziamento negato dalla Banca ed al disdoro nascente dell'avvertimento negativo dato al ceto bancario per l'operazione negata quale conseguenza di inadempimento ex art 1176 c.c. e pertanto, quale giudizio di colpevolezza consistente nella difformità della condotta da un modello ideale di riferimento, nonché quale condotta occasionante il comportamento delle Banche.

Accoglibile pertanto la domanda entro il limitato profilo sopra evidenziato deve procedersi alla liquidazione del danno che potrà essere valutato in termini non dissimili da quelli normalmente applicati per ipotesi assimilabili quali il danno da illegittima iscrizione alla centrale rischi ad opera di istituti bancari.

Deve infatti qui osservarsi che la SOCIETÀ ha necessariamente attinto dalle proprie disponibilità economiche l'importo di € 160.000,00 di cui avrebbe ben potuto godere in ragione del prestito Banca negato.

Detto valore può essere assunto a misura dell'intero danno subito.

Deve infatti osservarsi che, se da un lato l'inesatto adempimento del professionista ha occasionato il comportamento degli istituti di credito, dall'altro questi ultimi hanno inteso forzare detta imprecisione, stante anche la riconoscibilità, sempre per le ragioni già esposte, della inesattezza dei contenuti del quadro c).

Il comportamento degli istituti di credito - per altro già oggetto di attenzione da parte della sentenza del Tribunale di Voghera, che riconosceva la sufficienza della nota ai fini del trasferimento dei beni e dell'opponibilità nei confronti dei terzi, disponendo la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli (sentenza gravata da appello) - appare a questo giudicante innestarsi con fatto proprio ed autonomo in cui la condotta del Notaio appare solo parzialmente e meramente agevolativa.

Nell'ambito del rapporto esterno pertanto va riconosciuta la responsabilità dell'odierno convenuto, non potendosi qui procedere alla regolamentazione interna per carenza del relativo contraddittorio.

Va pertanto dichiarato il diritto al risarcimento nei limiti qui dedotti e pari ad € 160.000,00 oltre interessi e rivalutazione dalla decisione.

*Sentenza, Tribunale di Pesaro, Dott. Gianfranco Tamburini n. 574 del 15 luglio 2015*

Dovrà infine accogliersi la domanda di manleva avanzata dal convenuto nei confronti della Assicurazione nel limite di € 155.000,00, oltre accessori e spese qui già dedotta la franchigia assoluta di € 5.000,00 applicabile per contratto.

Segue alla soccombenza, ancorchè parziale, la liquidazione delle spese in danno di parte convenuta principale che si liquidano come da dispositivo, oltre cassa previdenziale ed iva come per legge in favore di parte attrice, applicandosi al contrario la compensazione integrale tra le restanti parti.

#### **P.Q.M.**

il Tribunale di Pesaro, in composizione monocratica, provvedendo sul giudizio introdotto da SOCIETÀ, per le motivazioni tutte sovra espresse, ogni altra domanda respinta od assorbita, così decide

1) in parziale accoglimento della proposta domanda, condanna il dott. NOTAIO al risarcimento del danno in favore di SOCIETÀ alla somma di € 160.000,00 oltre interessi e rivalutazione dalla decisione al soddisfo;

2) condanna il dott. NOTAIO al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano in € 13.000,00 oltre cassa previdenziale ed iva come per legge;

3) condanna la terza chiamata assicurazione a tenere manlevato ed indenne il dott. NOTAIO da ogni somma derivante dalla presente condanna limitandosi la sola sorte ad € 155.000,00 per le ragioni esposte in parte motiva;

4) compensa le spese tra le altre parti.

Così deciso in Pesaro, in data 17/05/2015

**Il G.O.T.  
Gianfranco Tamburini**

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*