



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BERGAMO SEZIONE III

in persona del Giudice unico, dott. Tommaso Del Giudice,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al n 2546/2016 RG del Tribunale di Bergamo, trattenuta in decisione all'udienza del 29/1/2019, con concessione del termine di giorni 20 per il deposito di comparse conclusionali e di successivo termine di giorni 20 per il deposito di memorie di replica, promossa da

ATTORE, C.F. ..., rappresentato e difeso dall'avv.to ..., giusta procura in calce all'atto di citazione,

ATTORE,

nei confronti di

NOTAIO, C.F. ..., rappresentata e difesa dagli avv.ti ... e ..., ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi ultimi, sito in ..., giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA,

avente ad oggetto: Responsabilità professionale

Conclusioni come da verbale dell'udienza del 29/1/2019

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato in data 10/3/2016, ATTORE promuoveva il presente giudizio nei confronti di NOTAIO, chiedendo l'accertamento dell'inadempimento del notaio convenuto e la condanna di parte convenuta al risarcimento dei danni ed a tenere indenne l'attore dall'eventuale esproprio del bene, infine concludendo come riportato in epigrafe.

Con comparsa di costituzione e risposta, si costituiva nel presente giudizio NOTAIO, che, contestando quanto *ex adverso* dedotto, chiedeva anzitutto il rigetto delle avverse domande, infine concludendo come riportato in epigrafe.

Depositata le memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., la causa veniva istruita documentalmente e trattenuta in decisione all'udienza del 29/1/2019.

2. Le domande dell'attore sono infondate e devono essere rigettate, non potendosi ravvisare un'inadempienza del notaio convenuto a quanto prescritto anche dall'art. 2671 c.c..

Deve essere premesso che la giurisprudenza è oscillante circa

- l'influenza o meno sui termini per la trascrizione ex art. 2671 c.c. della circostanza della richiesta o meno, da parte del cliente, di procedere celermente a tale incombente,
 - o da un lato, escludendo il rilievo di tale eventualità Cass., Sez. 3, Sentenza n. 4111 del 1990 ("se l'obbligo è fatto al notaio dalla norma, è evidente che sulla misura del tempo entro cui osservarlo non può influire la mancanza di un'esplicita richiesta della parte a che ciò avvenga entro un particolare, determinato spazio di tempo"),
 - o dall'altro, conferendo importanza a tale domanda laddove motivata Corte di Appello di Roma, sent. del 29.6.-1.10.84;

- l'esistenza o meno di un esonero di responsabilità del notaio che non provveda alla trascrizione fintanto che questi non abbia ricevuto la provvista per il relativo incumbente, osservato come
 - o Cass., Sez. 2, Sentenza n. 566 del 2000 esclude l'inadempimento del notaio fintanto che non sia stato munito della relativa provvista e salvo che il professionista abbia espressamente assunto l'obbligo di anticipare le relative spese,
 - o depongono in senso opposto Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3433 del 25/05/1981 e Cass., Sez. 3, Sentenza n. 20995 del 27/11/2012, quest'ultima esplicitando che "Il notaio ha la facoltà di rifiutare la propria prestazione professionale se le parti non depositino presso di lui le somme necessarie per le tasse, l'onorario e le spese, ma, una volta che abbia comunque accettato di eseguire la prestazione richiestagli e di ricevere l'atto, il mancato pagamento di tali importi non lo autorizza a sottrarsi all'obbligo di provvedere alle formalità susseguenti (come la registrazione e la trascrizione dell'atto), pena il risarcimento del danno in tal modo causato alle parti".

3. In ogni caso, anche aderendo agli orientamenti tra quelli suesposti più rigorosi ed estensivi della responsabilità del notaio, nel caso di specie non può essere considerata responsabile la convenuta alla quale - segnatamente - viene contestata la mancata trascrizione dell'atto entro il primo giorno successivo dalla stipula (quando non poche ore dopo quest'ultima), anziché il secondo giorno lavorativo come in concreto avvenuto. Premesso infatti che, secondo la Suprema Corte, "Qualora per esplicita richiesta delle parti ovvero per legge, il notaio che ha ricevuto un atto soggetto ad iscrizione o a trascrizione debba procurare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ovvero

immediatamente, spetta al prudente apprezzamento del giudice del merito e alla sua libera valutazione, tenendo conto delle determinanti del caso concreto attinenti sia ai tempi e ai mezzi di normale impiego per l'esecuzione dell'iscrizione, sia alle evenienze non imputabili al notaio, individuare di volta in volta il termine nel quale quell'adempimento deve essere eseguito e stabilire se l'indugio frapposto dal professionista giustifichi l'affermazione della sua responsabilità verso il cliente, tenendo presente che tale responsabilità ha natura contrattuale e che il notaio è tenuto ad espletare l'incarico che le parti gli affidano con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, secondo quanto dispone l'art. 1176 secondo comma cod.civ.." (ex multis, Sez. 2, Sentenza n. 566 del 19/01/2000, Rv. 532973 - 01), nel caso di specie non è censurabile la condotta della professionista laddove non ha proceduto alla trascrizione dell'atto il giorno immediatamente successivo alla stipula, unico momento idoneo ad evitare all'attore l'opponibilità dell'ipoteca successivamente trascritta. A ben vedere, un livello di diligenza quale quello auspicato dall'attore sarebbe stato esigibile solo laddove fosse rientrata nella consapevolezza del professionista l'effettiva esistenza di un titolo differente e fondante il rischio di anticipata trascrizione *ad horas* dello stesso e pregiudicante l'anteriore contraente.

3.1. Nel caso di specie, invece, non vi è allegazione in tal senso, né è presuntivamente desumibile dalla prospettata conoscenza del notaio circa le difficoltà economiche della venditrice. Quest'ultima situazione, infatti, impone solamente che gli obblighi ex art. 2671 c.c. siano osservati celermente, ma l'adempimento dei medesimi immediatamente e come richiesto dall'attore è esigibile solo laddove ricorra la situazione (quivi assente) della conoscenza dell'elevato rischio che la trascrizione pregiudizievole intervenga *ad horas* ed attraverso un titolo della cui esistenza il professionista abbia conoscenza.

3.2. Quanto da ultimo presupposto esclude che anche la mera qualificazione del notaio quale "di fiducia" del venditore possa

determinare un grado di esigibilità della prestazione nei termini indicati dall'attore, non essendo tale livello di rapporti né desumibile dalle prove fornite, né sufficiente a prospettare la suesposta e specifica situazione di pericolo *ad horas*.

Ne consegue il rigetto delle domande attoree.

4. Le spese processuali seguono la prevalente soccombenza di parte attrice e vanno poste a carico della stessa; dette si liquidano in favore di parte convenuta, considerate le tariffe forensi del D.M. n. 55/2014, l'importo delle domande, e la carenza di difesa tecnica nel procedimento di mediazione assistita, in € 6.738,00 per compensi (fase di studio € 1.620,00, fase introduttiva € 1.147,00, fase istruttoria € 1.204,00, fase decisoria € 2.767,00, calcolati in misura media ad eccezione dell'importo minimo per la fase istruttoria ed in ragione della natura documentale della stessa), oltre IVA, CPA, e rimborso spese generali del 15%.

P.Q.M

Il Tribunale di Bergamo, sezione III, in persona del Giudice unico, dott. Tommaso Del Giudice, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, ogni contraria istanza, eccezione, o deduzione respinta, così provvede:

- 1) Rigetta le domande di ATTORE;
- 2) Condanna ATTORE al pagamento, in favore di NOTAIO, delle spese processuali, liquidate in € 6.738,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali del 15%.

Bergamo, 12/03/2019

Il Giudice unico
dott. Tommaso Del Giudice