R.G.2023 238

TRIBUNALE DI URBINO

All'udienza del -12/12/2024 alle ore _9.00___dinanzi al GOT Dott. Laura Trebbi sono comparsi

per [redacted] l'avv. GUIDI LEONARDO

per [redacted] l'Avv Mancini per avv. FERRARO MARCO

Si dà luogo alla discussione orale della causa.

Le parti si riportano ai propri scritti difensivi e chiedono che la causa sia decisa.

Il Giudice, all'esito della discussione si riserva la decisione al termine della trattazione delle cause di cui al ruolo odierno

Verbale chiuso alle ore 9.05

Dott. Laura Trebbi

Alle ore __15,25_____ terminata la Camera di Consiglio dà lettura della seguente sentenza

238/2023

Repubblica Italiana

In nome del Popolo italiano

Tribunale ordinario di URBINO

ll Giudice Onorario Dott. Laura Trebbi, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n[redacted] del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2023 ,

vertente

TRA

[redacted] con l'avv.GUIDI LEONARDO

PARTE ATTRICE

E

[redacted]on l'avv.FERRARO MARCO

PARTE CONVENUTA

<u>OGGETTO</u>: Responsabilita professionale

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PARTE RICORRENTE: accertare e dichiarare la nullità dell'atto di donazione Rep. n. [redacted] *a rogito Notaio* [redacted] *di Ancona in data 20.12.2012 e/o comunque l'invalidità del contratto, e per l'effetto accertare e dichiarare la sua responsabilità professionale e/o il suo inadempimento contrattuale.*

- Condannare, per I 'effetto, il Notaio [redacted] *al risarcimento dei danni patiti in favore dell* [redacted]*, più nel dettaglio indicati alla lettera d) del corpo del presente atto, per complessivi 6' 37.030,98, ovvero per la diversa somma, maggiore o minore, che verrà accertata in corso di causa.*

PARTE RESISTENTE: Nel merito in via principale, rigettare le domande proposte dall [redacted] *nei confronti del notaio* [redacted]*;*

- In via subordinata, salvo gravame, nella denegata ipotesi di accertamento della responsabilità professionale del convenuto escludere/limitare i conseguenti danni in favore dell [redacted] *entro i limiti di cui agli artt. 1223, 1225 e 1227 cc.*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Su incarico conferito dall[redacted] e dai signori [redacted] in data 4.10.2012 il Notaio [redacted] redigeva parere *pro veritate* con il quale riferiva alle parti in ordine alla possibilità e legittimità della stipula di un atto di donazione di nuda proprietà con apposizione di termine finale. Con atto a suo rogito in data 20.12.2012, [redacted], il Notaio perfezionava poi la donazione di nuda

proprietà del terreno con apposizione di termine finale e costituiva diritto di superficie in favore della società [redacted], per la stessa durata della donazione. In data 31.7.2014, i signori [redacted] convenivano innanzi al Tribunale di Ancona [redacted] per sentire dichiarare la nullità dell'atto. Con sentenza 24 agosto 2018 n. 1406, il ridetto Tribunale accoglieva la domanda e dichiarava la nullità della donazione, ritenendo le considerazioni presenti nel parere *pro veritate* "prive di rigore scientifico e strumentali". La pronuncia, veniva confermata in appello con sentenza 1172/2022.

In diritto, il principio della tipicità dei diritti reali non consente al nostro ordinamento di tollerare la proprietà temporanea siccome il diritto dominicale è perpetuo per definizione. Dunque non può sussistere un atto di autonomia privata diretto a costituire un nuovo diritto reale in quanto in evidente contrasto con il principio vigente nel nostro ordinamento giuridico del "*numerus clausus*"

dei diritti reali. In altri termini non può ammettersi una proprietà temporanea fùori dalle ipotesi espressamente regolate dalla legge posto che il diritto di proprietà è disciplinato come perpetuo. Solo i contratti di durata tollerano l'apposizione di un termine finale mentre i contratti di alienazione, realizzando immediatamente l'effetto traslativo, sono necessariamente privi del carattere di durata; in tal modo il termine di durata apposto ad un contratto di alienazione non inciderà sul contratto stesso stante la non configurabilità di una ultrattività del negozio ma finirà per definire il contenuto stesso del diritto attribuito (se si aliena un bene a termine, non il contratto ma il diritto di proprietà sul bene diventa a termine)

Tale fatto è stato statuito da due pronunce, l'una del Tribunale di Ancona e l'altra della Corte d'Appello di Ancona, che hanno graniticamente dichiarato che l'atto rogitato è affetto da nullità. Tale fatto è incontrovertibile. Il Notaio avrebbe dovuto, in primo luogo, dissuadere le parti dalla possibilità di cedere *ad tempus* un diritto di proprietà e, in ogni caso e comunque, astenersi dallo stipulare l'atto.

Nell'odierno giudizio non si discute di una estensione del giudicato delle dette sentenze all'odierno convenuto, che non ha partecipato ai due gradi di giudizio, bensì della

responsabilità del Notaio per aver stipulato un atto *contra legem* , attività vietata ex art 28 n.l L. Notariato cui fa seguito la richiesta di risarcimento del danno. Infatt[redacted] odierna ricorrente, ha fatto pieno affidamento sui consigli e sulle valutazioni del Notaio, nonché sul ruolo di garanzia da questi ricoperto quale pubblico ufficiale rogante, ed ha di conseguenza stipulato l'atto, poi dichiarato nullo.

La quantificazione del danno richiesto è riferita ad importi che parte ricorrente ha sborsato per spese legali e anticipazioni. Va riconosciuta la sussistenza di un nesso causale tra l'esborso, anche se parziale, del ricorrente e l'errore del notaio.

Per la sua attività il notaio, in qualità di pubblico ufficiale, deve attenersi a precise regole fissate nel codice deontologico e dalla legge per garantire che l'atto notarile sia conforme alla volontà delle parti e che l'atto sia valido e quindi conforme alla legge. Se il notaio non adempie ai suoi doveri professionali è responsabile per legge sotto diversi profili tra cui quello civile, se ha causato alle parti danni per l'inadempimento dei suoi doveri professionali.

Ed il notaio, per l'esercizio delle sue funzioni, svolge una attività di natura contrattuale: egli, infatti, risponde quale professionista incaricato dal suo cliente, in forza di un rapporto riconducibile al contratto di mandato. Di conseguenza al ricorrente potrà essere riconosciuto unicamente il danno patrimoniale derivato dall'esborso delle spese liquidate nei due gradi di giudizio. Quanto versato ai difensori per le attività legali non può essere qui rimborsato in quanto privo di valenza oggettiva. I compensi con i professionisti possono essere oggetto di trattativa privata e non sono qui verificabili.

Le spese del presente giudizio sono compensate nella misura della metà stante l'accoglimento parziale della domanda

P.Q.M.

Il Tribunale di Urbino, così provvede:

- Accoglie parzialmente la domanda

-Preso atto e confermata la nullità dell'atto rogitato, dichiara il Notaio responsabile ex art 1223 cc del danno patrimoniale subito da parte ricorrente e lo condanna al

pagamento di euro 7.695,60 ed euro 9.630,19, accessori compresi, quali esborsi effettivi effettuati dalla ricorrente per somme liquidate nelle sentenze dei due gradi di giudizio.

- Condanna [redacted] al ristoro delle spese di lite del presente giudizio che liquida in euro 1.200,00 oltre spese generali 15% ed accessori di legge.

Così deciso in Urbino il 12/12/2024

IL GIUDICE ON

(Dr.ssa Laura Trebbi)