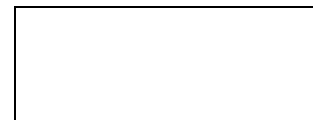


Civile Ord. Sez. 3 Num. 1603 Anno 2026

Presidente: SCRIMA ANTONIETTA

Relatore: GRAZIOSI CHIARA

Data pubblicazione: 24/01/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4767/2023 R.G. proposto da:

DE PIANO EMILIA, rappresentata e difesa dall'avv. BEVILACQUA GUIDO (BVLGDU64H13A509G), con domiciliazione digitale *ex lege*

-ricorrente-

contro

BARELA SERGIO, rappresentato e difeso dall'avv. SADA ALESSANDRO (SDALSN71A10H703A), con domiciliazione digitale *ex lege*

-controricorrente-

nonché contro

LLOYD'S INSURANCE COMPANY S.A., rappresentata e difesa dall'avv. FERRARO MARCO (FRMRC61H03H501Q), con domiciliazione digitale *ex lege*

-controricorrente e ricorrente incidentale-

nonché contro

GIUSEPPE SARNO

-intimato-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di SALERNO n. 934/2022 depositata il 13 luglio 2022;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29 ottobre 2025 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI:

Rilevato quanto segue.

Emilia De Piano conveniva davanti al Tribunale di Salerno Giuseppe Sarno perché, previa dichiarazione di risoluzione di un contratto di compravendita immobiliare per avere egli, quale alienante, falsamente dichiarato nel relativo atto pubblico del 2 settembre 2008 redatto dal notaio Sergio Barela la destinazione d'uso dell'immobile per civile abitazione invece della reale destinazione d'uso di deposito, fosse condannato a restituirle la somma corrisposta quale prezzo e a risarcirle i danni; conveniva altresì il notaio Sergio Barela perché ne fosse accertata la responsabilità professionale e fosse condannato a restituirle le somme ricevute per spese e competenze nonché al risarcimento dei danni derivati dalla sua negligenza professionale.

Il Sarno si costituiva resistendo; si costituiva resistendo anche il Barela, che otteneva l'autorizzazione a chiamare per manleva Lloyd's of London, la quale pure si costituiva resistendo.

Il Tribunale, con sentenza n. 5025/2017, condannava il Sarno a restituire il prezzo pagato dall'attrice (euro 34.000, oltre interessi) e rigettava le altre domande nei confronti del Sarno e del Barela.

La De Piano proponeva appello esclusivamente in relazione al rigetto della domanda risarcitoria proposta nei confronti del Barela, il quale resisteva.

La Corte d'appello di Salerno rigettava il gravame con sentenza n. 934/2022.

La De Piano ha proposto ricorso, sulla base di due motivi. Si è difeso con controricorso il Barela; anche Lloyd's (*recte* Lloyd's Insurance Company S.A.) si è difesa con controricorso, in cui ha inserito anche ricorso incidentale.

Sia la De Piano, sia Lloyd's hanno depositato memoria.

Ritenuto quanto segue.

1. Nel ricorso principale, il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1176, secondo comma, 1175, 1375, 1226 c.c., 116 c.p.c. e 2697 c.c., nonché omesso esame di fatto discusso e decisivo in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c.

1.1 La Corte d'appello afferma che nel caso in esame il notaio non è responsabile per la mancata diligenza che sarebbe consistita nel non aver accertato la mancanza di dichiarazione di abitabilità e nel non essersi rifiutato a stipulare l'atto di vendita. Per sostenere ciò, tuttavia, ad avviso della ricorrente è stata invocata una giurisprudenza di legittimità che al contrario non supporterebbe tale conclusione.

Il "grado di diligenza" chiesto al notaio ai sensi dell'articolo 1176, secondo comma, c.c. sarebbe invero superiore a quello di altre categorie professionali (si invocano le fattispecie di cui agli articoli 28 l. 89/1913 - legge notarile - e 54 r.d. 1326/1914), e la sua attività includerebbe "normalmente" indagini e verifiche "non necessariamente" previste espressamente nell'incarico. Tale obbligo deriverebbe "dall'integrazione del contratto secondo buona

federe”, per cui incorrerebbe in colpa professionale il notaio che redige l’atto senza aver diligentemente compiuto tutta l’attività necessaria per la certezza degli effetti tipici e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti (Cass.4911/2022), salvo espressa e concorde dispensa rilasciata dalle parti stesse (Cass. 10493/1999).

Pertanto - e qui si invoca Cass. 5946/1999 -, “pur essendo ... tenuto, quale professionista, ad una obbligazione di mezzi”, il notaio non avrebbe un mero compito di accertamento della volontà delle parti e di direzione della compilazione dell’atto, ma dovrebbe svolgere anche le “attività preparatorie e successive, necessarie perché sia assicurata la serietà e la certezza dell’atto giuridico” da rogare, e in particolare perché questo possa far conseguire il suo scopo tipico e il suo risultato pratico voluto dalle parti, pur rientrando tra i doveri del notaio (Cass. 7185/2022) anche l’obbligo di consiglio e di dissuasione, la cui omissione costituisce fonte di responsabilità per violazione di buona fede oggettiva e correttezza ai sensi degli articoli 1175 e 1375 c.c. quali criteri integrativi della prestazione contrattuale a tutela degli interessi della parte. Quindi, “anche se l’assenza” dei requisiti di agibilità o della certificazione dell’agibilità stessa non avrebbe comportato nullità dell’atto di compravendita, il notaio avrebbe dovuto assicurarsi della conoscenza da parte dell’acquirente di tale mancanza (cfr. Cass. 10296/2012, sul risarcimento dei danni per assenza del requisito di abitabilità).

Segue, nelle pagine 13-16 del ricorso, una illustrazione degli esiti probatori al riguardo, lamentando la ricorrente violazione dell’articolo 116 c.p.c. e giungendo ad affermare che “non vi è prova che ... il notaio abbia assolto gli obblighi” per garantire la certezza dell’atto e “la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo ... e del risultato pratico voluto dalle

parti”, cioè “la compravendita di un bene immobiliare da destinarsi a civile abitazione”.

Non sarebbe stato dimostrato neppure l’adempimento degli “obblighi di consiglio, di informazione e di discussione”; del che sarebbe stato onere del notaio fornire appunto la prova, ai sensi dell’articolo 2697 c.c.

1.2 Dato atto che il controricorrente Barela lamenta la sussistenza di una c.d. doppia conforme, è evidente che la parte finale del motivo qui riassunto (pagine 13-16 del ricorso) patisce una netta inammissibilità perché opera un’alternativa ricostruzione istruttoria. La prima parte del motivo (pagine 9-12), però, non è “smontata” dall’eccezione di sussistenza di c.d. doppia conforme, giacché affronta una questione di diritto, corrispondente in sostanza al primo motivo d’appello (naturalmente, in quanto si tratta del nucleo della causa instaurata nei confronti del notaio) che la Corte territoriale – dopo averlo sintetizzato nelle pagine 3-5 della sentenza – ha successivamente affrontato nelle pagine 8 ss., riconoscendo “la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte” relativa agli obblighi del notaio che – in particolare “l’obbligo di buona fede oggettiva” – investono le “attività accessorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti”.

Il giudice d’appello sostiene però che “la giurisprudenza di legittimità è orientata a limitare il campo della responsabilità del notaio, ritenendo che l’obbligo ... non si estende anche al controllo delle licenze amministrative”, invocando la (non massimata) Cass. 8764/2019. La Corte territoriale afferma poi che l’attrice in primo grado “aveva l’onere di allegare le circostanze per le quali il notaio poteva conoscere della mancanza del certificato di agibilità” e altresì che al notaio era stata addebitata “l’omissione di indagini specifiche non risultando provato né che l’incarico professionale comprendesse una tale obbligazione, né che siffatto compito si

rendesse nello specifico necessario". Viene a questo punto invocata giurisprudenza per cui la disciplina sul certificato di agibilità ai sensi degli articoli 24, 25 e 26 d.p.r. 380/2011 presidia l'interesse privato dell'acquirente, il quale può conoscere se l'immobile rispetta le condizioni ai sensi del citato articolo 24 (si richiama, tra le altre, Cass. 9253/2006, concernente la licenza di abitabilità, per cui la mancata consegna del certificato costituisce inadempimento del venditore).

La Corte d'appello assume pure, sempre invocando giurisprudenza di legittimità, che l'obbligo di consegnare il certificato di agibilità ricade sul venditore ex articolo 1477, terzo comma, c.c., ed è derogabile dalle parti, ma che la sua mancanza comunque "non incide sulla validità dell'atto", non ricorrendo norme imperative, per la natura privatistica degli interessi.

1.3 Tutto ciò, a ben guardare, devia la questione in esame, che si incentra, invece, come correttamente ha argomentato la ricorrente appunto nella prima parte del motivo, sugli obblighi di oggettiva buona fede del notaio (tra i più recenti arresti massimati, si vedano al riguardo Cass. 7185/2022, Cass. 21775/2019 e Cass. 12482/2017), il che include pure l'obbligo informativo e di consiglio (ancora tra i più recenti arresti massimati si rinvengono Cass.4911/2022 e Cass. 7283/2021; e v. anche Cass. 7707/2007). E su questa linea si è giunti proprio ad affermare, specificamente e condivisibilmente, con Cass. 10296/2012 che il notaio risponde dei debiti subiti dall'acquirente per assenza nell'immobile dei requisiti necessari per il rilascio del certificato di abitabilità, nulla rilevando che ciò avrebbe potuto essere agevolmente accertato dallo stesso acquirente, "quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze" (e cfr. già Cass. 1426/1978, per cui è legittimo il rifiuto del notaio di procedere alla stipula di una compravendita immobiliare qualora manchi il certificato di abitabilità).

In conclusione, il motivo risulta fondato.

2. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 87 disp. att. c.p.c., 345 c.p.c., 1176, secondo comma, e 1226 c.c., nonché omesso esame di fatto discusso e decisivo ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n. 5 c.p.c. e, in subordine, violazione e falsa applicazione dell'articolo 116 c.p.c.

La Corte d'appello ha vagliato il secondo motivo del gravame per cui il primo giudice avrebbe errato negando la responsabilità del notaio in ordine all'“avvenuto trasferimento del 2014 del medesimo bene” (v. ricorso p. 16) da altri soggetti - Carrozza e Colucci - a tale Vincenzo Salzano, e lo ha rigettato. A ciò oppone la ricorrente il contenuto di un verbale d'udienza dell'8 maggio 2014 davanti al Tribunale.

Il motivo è palesemente assorbito da quello precedente, alla luce anche di quanto precisato dalla stessa ricorrente nella sua memoria a p. 11 e sgg., in cui la medesima ha rappresentato che “nessuno ha mai sostenuto che il notaio sarebbe responsabile per un atto rogato successivamente da altro notaio” ma che, “in sostanza, ... il contratto rogato dal notaio Califano nel 2010” (atto che la ricorrente fa risalire, in alcune pagine dei suoi atti, talvolta al 2010, v. ricorso, p.18, e memoria, p. appena richiamate, e talaltra al 2014, v. ricorso p. 16) non sarebbe altro che “una sorta di *cartina al tornasole* dell'inefficiente opera professionale svolta dal notaio Barela a favore dell'avv. De Piano e dei danni prodotti a quest'ultima a cagione di tale inefficiente intervento professionale”. Il ricorso principale, quindi, fondato nel primo motivo, porta alla cassazione con rinvio.

3.1 Passando al ricorso incidentale di Lloyd's, questo veicola un unico motivo: violazione e falsa applicazione, ex articolo 360, primo comma, nn. 3 e 5 c.p.c., degli articoli 132, 112 e 116 c.p.c. per avere il giudice d'appello “considerato contumaci gli appellati Assicuratori dei Lloyd's, che pure si erano costituiti in appello” il 24

aprile 2018 e avevano depositato anche la conclusionale il 9 novembre 2021 e la replica il 26 novembre 2021. Si chiede pertanto "la riforma della sentenza impugnata" quanto a tale erronea dichiarazione di contumacia "con conseguente condanna dell'appellante ... al rimborso delle spese di lite".

3.2 Risulta palesemente dagli atti che gli attuali ricorrenti incidentali si erano davvero costituiti nel giudizio d'appello, mediante un atto intitolato "Comparsa di costituzione e risposta", dotato di adeguata procura. Risulta quindi fondato il motivo quanto alla erroneità della dichiarazione di contumacia.

Quanto alle spese processuali, tuttavia, queste *ictu oculi* non possono essere oggetto di condanna visto l'esito dell'esame del ricorso principale, che ne assorbe perciò la questione.

4. In conclusione, del ricorso principale va accolto il primo motivo, assorbito il secondo, e il ricorso incidentale va accolto per quanto di ragione; la sentenza va pertanto cassata in relazione alle censure accolte con rinvio, anche per le spese processuali, alla Corte d'appello di Salerno, in diversa sezione e diversa composizione.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso principale, assorbito il secondo, accoglie per quanto di ragione il ricorso incidentale, cassa la sentenza in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese, alla Corte di appello di Salerno.

Così deciso in Roma, il 29 ottobre 2025

Il Presidente
ANTONIETTA SCRIMA