

Civile Ord. Sez. 3 Num. 26423 Anno 2026
Presidente: SCARANO LUIGI ALESSANDRO
Relatore: PORRECA PAOLO
Data pubblicazione: 07/10/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19937/2024 R.G. proposto da:

Soc. A s.r.l., rappresentata e difesa dall'avvocato
domiciliazione telematica legale

-ricorrente-

contro

V R , rappresentato e difeso dall'avvocato
domiciliazione telematica legale

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 508/2024 depositata
il 10/06/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/07/2026 dal
Consigliere Paolo Porreca.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Rilevato che

la s.r.l. A conveniva in giudizio il notaio R V esponendo che:

- aveva stipulato con la s.a.s. Z un contratto di affitto di ramo di azienda con attività di ristorazione e affittacamere, comprensivo d'immobile concesso alla locatrice in comodato da G F , socio della Z;
- la durata del contratto era stata fissata in nove anni con possibilità di tacito rinnovo;
- aveva effettuato lavori per ampliare la capacità ricettiva della struttura, stipulando un mutuo, ma era stata costretta a rilasciare l'immobile perché oggetto di procedura esecutiva a carico di F ;
- il professionista, nel rogare l'atto, aveva quindi omesso la verifica di tale precedente vincolo, risultante perché oggetto di specifica pubblicità, e all'evidenza decisivo rispetto alla stipula del contratto di affitto;

il Tribunale, davanti al quale resisteva il convenuto, rigettava la domanda con pronuncia confermata dalla Corte di appello secondo cui, in particolare, il contratto in parola non comportava un trasferimento immobiliare sicché, come confermato dalla regola 19 dei Protocolli notarili, il notaio non era obbligato alle verifiche catastali e di Conservatoria, mentre la dichiarazione raccolta in sede di stipula, in ordine alla mancanza di vincoli o diritti dei terzi sui beni, avrebbe potuto rendere responsabile solo la parte privata che l'aveva resa;

avverso questa decisione ricorre per cassazione la s.r.l. A sulla base di due motivi;

resiste con controricorso R V

le parti hanno depositato memorie.

omettere accertamenti che avrebbero potuto avere effetto ostativo omologo, seppur differente, rispetto a quello che vi sarebbe stato per l'ipotesi di cessione, rendendo impossibile, in concreto, la realizzazione della così constatata funzione contrattuale per l'affittuario;

in tema di responsabilità notarile questa Corte ha al riguardo posto in rilievo che quando lo scopo pratico dell'atto è messo a rischio da mancate verifiche (o dalle dinamiche tecniche proprie della negozialità), il notaio risponde anche per omessa informazione, oltre che come nella specie per difetto delle attività di accertamento che nella descritta chiave sono doverose; solamente quando, invece, le parti hanno assunto impegni negoziali espressi, soggetti anche ad apprezzamento di affidabilità e convenienza (come quello alla cancellazione delle riscontrate formalità), il notaio non è tenuto a rispondere del susseguente inadempimento della parte obbligata (Cass., 5/7/2022, n. 21205);

con la censura in scrutinio si prospetta proprio tale profilo;

a nulla vale la responsabilità, in tesi concorrente, della parte per sue dichiarazioni di esclusione di vincoli rese in sede di stipula;

alla fondatezza nei suindicati termini del 1° motivo di ricorso, assorbito il 2°, consegue l'accoglimento del ricorso e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Lecce, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il 1° motivo di ricorso; dichiara assorbito il 2° motivo. Cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Lecce, in diversa composizione.

Rilevato che

con il primo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, 2236, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare, in particolare, la funzione concreta del contratto che avrebbe dovuto indurre il rogante a verificare eventuali vincoli sul cespite, posto che il godimento di questo era all'evidenza essenziale rispetto alle finalità negoziali perseguite, impossibili senza fruire di quel bene;

con il secondo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, cod. civ., 112, 115, 116, cod. proc. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato obliterando immotivatamente le produzioni documentali e le richieste istruttorie articolate dalla deducente.

Considerato che

il primo motivo è fondato;

come osservato dalla medesima Corte territoriale la regola 19 del Protocollo notarile, la cui applicabilità, sia pure sul piano deontologico, non è stata revocata in dubbio dal controricorrente a differenza della regola 6, indica l'opportunità di disciplinare «eventuali vincoli e diritti di terzi sui beni aziendali» (comma 3), pacificamente per il caso dell'affitto;

la ragione appare evidente, posta la strumentalità del cespite, come nel caso, per l'attività da svolgervi;

parte controricorrente sul punto contesta che il bene fosse oggetto dell'affitto (pag. 12 del controricorso), ma la decisione gravata assume a presupposto opposta conclusione, escludendo infatti la negligenza del notaio per la carenza di un effetto traslativo e non per la sua esclusione dal perimetro oggettivo contrattuale (v. ad esempio pag. 7) e, sul punto, non vi è censura incidentale condizionata;

ora, questa cornice ricostruttiva rende chiaro che il professionista, dovendo prestare, secondo buona fede contrattuale, la sua diligente opera per assicurare l'utile oltre che valido effetto negoziale, non poteva

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 7/7/2026.

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

Corte di Cassazione - copia non ufficiale