CORTE D'APPELLO DI NAPOLI – SEZIONE VII CIVILE

Sentenza 23 ottobre 2026 n. 6264 – R.G. 4517/2019

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli - settima sezione civile - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile n. 4517/2019 Ruolo Generale Civile avente ad oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale Ordinario di Napoli n. 7886/2019 del 12/7/2019.

CONCLUSIONI: Gli avvocati costituiti concludevano come da note scritte ex art. 127-ter cpc depositate per l'udienza figurata del 26.3.2026.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, i coniugi attori convenivano i venditori nonché il notaio dinanzi al Tribunale di Napoli, per sentirli condannare al risarcimento dei danni subiti in relazione alla compravendita di un appartamento al piano terra, sito in Napoli, stipulata con atto del 19 dicembre 2003 a rogito notarile (repertorio n. 21269, raccolta n. 4753). L'unità immobiliare era, infatti, risultata derivante dal frazionamento, urbanisticamente non regolare, di altro immobile di maggiore consistenza. In particolare, gli attori rappresentavano che nel maggio 2012 accettavano una proposta irrevocabile di acquisto del suddetto appartamento. Tuttavia, le verifiche del notaio del promissario acquirente rivelavano che l'immobile derivava da un frazionamento abusivo di una superficie maggiore (condonata originariamente come unica unità dal venditore), eseguito in assenza di titoli abilitativi.

Riscontrata tale irregolarità urbanistica, i coniugi sottoscrivevano con il potenziale acquirente contratto preliminare di vendita dell'appartamento, per l'importo di euro 300.000,00, sottoposto alla condizione risolutiva del positivo esperimento presso il Comune di Napoli dell'istanza di accertamento di conformità; tuttavia, con disposizione dirigenziale n. 359 del 30.07.2013 veniva denegata la sanatoria richiesta e veniva ordinato il ripristino dello stato dei luoghi (determina oggetto di ricorso al TAR di Napoli, R.G. 4782/2013). Il preliminare perdeva quindi ogni effetto e si faceva luogo alla restituzione della somma di euro 5.000,00. In ragione di tali premesse, gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare l'inadempimento dei convenuti alle obbligazioni rispettivamente assunte nel contratto di vendita del 19.12.2003 a rogito notarile rep. 21269, per quanto concerne i venditori e nel contratto d'opera intellettuale, per quanto riguarda il notaio rogante - accertare e dichiarare le conseguenti responsabilità degli odierni convenuti e condannarli, in via solidale, al risarcimento dei danni in favore degli attori nella misura quantificata nella complessiva somma di euro 245.000,00 oltre interessi legali, spese e maggior danno ex art. 1224 c.c., o nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia".

Si costituivano in giudizio i convenuti venditori, i quali eccepivano in via preliminare la prescrizione dell'azione risarcitoria ex adverso proposta. Nel merito, deducevano che i coniugi erano perfettamente a conoscenza dell'irregolarità urbanistica sin dal momento dell'acquisto, avendo ricevuto tutta la documentazione pertinente, inclusa la concessione in sanatoria originaria riferita all'intero piano terra e, pertanto, era evidente, al momento della vendita, la non corrispondenza tra il bene condonato e quello compravenduto. I convenuti deducevano altresì di aver agito in assoluta buona fede,

essendosi affidati per tutte le pratiche edilizie e di condono all'architetto incaricato, come da apposito atto di conferimento incarico, del quale prospettavano l'esclusiva responsabilità per aver eseguito un illegittimo frazionamento in sanatoria e il successivo accatastamento in assenza dei prescritti titoli abilitativi. Dunque, chiedevano la chiamata in causa dell'architetto e rassegnavano le proprie conclusioni, chiedendo in via preliminare il rigetto della domanda risarcitoria per intervenuta prescrizione; in subordine, il rigetto della domanda, essendo stati gli attori a conoscenza della irregolarità dell'appartamento ed avendo deciso egualmente di acquistarlo; in via ulteriormente subordinata, la riduzione del 90% dell'ammontare del risarcimento stante la colpa grave degli istanti, consistente nell'aver omesso ogni forma di controllo in ordine alla regolarità urbanistica ed alla abitabilità del bene pur essendo stati in possesso di tutta la documentazione necessaria; in ogni caso, la manleva da parte dell'architetto.

Si costituiva altresì il notaio il quale respingeva ogni responsabilità, rappresentando che l'atto di compravendita era stato firmato in presenza di una continuità catastale che non lasciava dubitare della regolarità urbanistica dell'immobile; aggiungeva altresì che in ogni caso il frazionamento, anche se non regolare, non incideva sulla validità dell'atto di vendita e sulla commerciabilità del bene, sicché non avrebbe potuto rifiutarsi di rogare l'atto di vendita se non incorrendo in una violazione dell'art. 27 della legge professionale. Concludeva, quindi, per dichiarare la nullità dell'atto di citazione e rigettare le domande attrici, con vittoria di spese ed onorari.

Così instaurato il giudizio, veniva autorizzata la chiamata in causa dell'architetto il quale si costituiva, sostenendo di non essersi occupato della pratica di frazionamento del piano terra dell'immobile in due subalterni. Eccepiva altresì il difetto di legittimazione attiva di uno dei chiamanti, che non gli aveva conferito alcun incarico professionale, e la prescrizione della pretesa risarcitoria degli attori.

In corso di giudizio la difesa degli attori rappresentava che, dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 e di mirati interventi ripristinatori imposti dal Comune di Napoli, era stata sanata l'illegittimità del frazionamento e ottenuta la caducazione dell'ordine di abbattimento, ragion per cui il danno si sostanziava sia nei cospicui esborsi sostenuti per la regolarizzazione amministrativa del bene, sia nella definitiva perdita di una favorevole occasione di vendita. La causa veniva istruita con consulenza tecnica d'ufficio.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 7886/2019, respingeva le domande proposte dagli attori nei confronti dei venditori nonché del notaio, condannando gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore dei convenuti e ponendo definitivamente a loro carico le spese della consulenza tecnica d'ufficio; condannava infine i venditori a rimborsare all'architetto le spese del giudizio.

Gli attori hanno proposto appello avverso la predetta pronuncia, chiedendo la riforma integrale della sentenza impugnata, l'accertamento dell'inadempimento dei convenuti alle obbligazioni rispettivamente assunte nel contratto di vendita del 19.12.2003 e nel contratto d'opera intellettuale per quanto riguarda il notaio rogante, e la condanna solidale degli appellati al risarcimento dei danni nella misura di euro 45.225,12, oltre interessi legali, spese e maggior danno ex art. 1224 c.c.

Si è costituito in giudizio il notaio, chiedendo il rigetto dell'appello. I venditori, nel contestare il gravame, hanno chiesto in via preliminare dichiararsi inammissibile l'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c. nonché dell'art. 348-bis c.p.c., e nel merito la conferma della sentenza di primo grado. Si è altresì costituito in giudizio l'architetto,

chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza del 26/3/2026, celebrata nelle forme di cui all'art. 127-ter cpc, esaurita l'attività prevista dall'art. 350 c.p.c., la Corte ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini ordinari di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

*****

In via preliminare, rileva la Corte che non vi sono dubbi sull'ammissibilità dell'appello.

E' noto che, secondo la costante giurisprudenza, "Gli articoli 342 e 434 del codice di procedura civile, nel testo formulato dal Dl 83/2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di 'revisio prioris instantiae' del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata" (Cass. 28/07/2023, n. 23100; Cass. 03/03/2022, n. 7081). In sostanza, ai fini dell'ammissibilità del gravame, è sufficiente che l'atto di appello indichi i passaggi argomentativi della sentenza che l'appellante intende censurare, senza necessità di una trascrizione testuale di tali parti, e che formuli, rispetto ad essi, le proprie ragioni di dissenso, sì da esplicitare l'idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione impugnata, consentendo alla controparte di formulare le proprie difese ed al giudice di valutarne la portata.

Nella specie, gli appellanti hanno indicato con assoluta chiarezza e puntualità le parti della sentenza oggetto di censura e le ragioni di critica che dovrebbero indurre la Corte a rivederle per ottenere la riforma della stessa e, quindi, l'accoglimento dell'appello, consentendo alla parte appellata di esercitare il proprio diritto di difesa.

Ed, ancora, va esclusa l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348-bis, in quanto a norma del successivo art. 348-ter, c.p.c. previgente alla riforma, il giudice di appello può dichiarare l'inammissibilità dell'appello che non abbia ragionevole probabilità di essere accolto soltanto prima di procedere alla sua trattazione ex art. 350 c.p.c. Sicché, dopo l'udienza di trattazione, il giudice d'appello perde il potere di definire anticipatamente il merito della lite mediante l'ordinanza di inammissibilità predetta (cfr. Cass., n. 15786/2021).

Ancora, osserva il Collegio che per quanto riguarda la posizione dell'architetto, chiamato in causa in primo grado dai convenuti per essere gli stessi manlevati da ogni eventuale conseguenza pregiudizievole che gli sarebbe potuta derivare dall'accoglimento delle domande risarcitorie formulate dagli attori nei loro confronti, il Tribunale ha rigettato la domanda di manleva spiegata dai convenuti, condannandoli a rimborsare all'architetto le spese del giudizio. Tale capo della sentenza, in particolare, non risulta impugnato da nessuna delle parti costituite, nemmeno dagli appellati che lo avevano chiamato in causa in garanzia, onde la pronuncia del Tribunale sul punto deve ritenersi passata in giudicato. In considerazione di quanto sopra detto, ritiene il Collegio che le spese del secondo grado del giudizio nei confronti dell'architetto possono essere compensate.

L'appello proposto dagli attori, a giudizio della Corte, non merita accoglimento. Lo stesso, in particolare, risulta affidato a cinque motivi.

PRIMO MOTIVO

Con il primo motivo, gli istanti deducono la violazione e falsa applicazione degli artt. 1490 e 1491 c.c. con travisamento dei fatti di causa da parte del Tribunale. In particolare, assumono che la sentenza sarebbe errata nella parte in cui ritiene che gli attori, in qualità di acquirenti, avrebbero dovuto accorgersi della discordanza tra condono edilizio (rilasciato per il piano terra in un unico subalterno) e risultanze catastali (dalle quali risultavano due appartamenti individuati nei due subalterni). Secondo la prospettazione degli appellanti, la conclusione cui giunge il giudice di prime cure sarebbe il risultato di una falsa applicazione delle norme richiamate e di una erronea e parziale ricostruzione dei fatti di causa e delle emergenze processuali.

Il motivo non può essere condiviso.

Ed invero, dall'esame della documentazione in atti emerge che, in data 28 luglio 2003, i promittenti venditori e il promittente acquirente stipulavano un contratto preliminare di compravendita avente a oggetto l'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio posto in Napoli, così meglio individuata: "appartamento posto al piano terra con pertinenziale porzione di corte adibita a giardino, porzione estesa circa mq. 270 (metri quadrati duecentosettanta) e posta sui lati ovest, sud ed est dello stesso appartamento nonché la proprietà di un posto auto sito nell'area di proprietà esclusiva della parte promittente venditrice, tutto confinante con cassa scale, muro di cinta dell'ospedale e proprietà di terzi; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune, fol. 7, sub. 3, p. T., in corso di costruzione". Per tale trasferimento, le parti stabilivano che "Il corrispettivo della vendita in oggetto è stato di comune accordo convenuto e fissato in euro 186.000,00".

Successivamente, in data 19 dicembre 2003, i venditori sottoscrivevano con gli acquirenti il contratto definitivo di compravendita per rogito notarile (rep. 21269 - racc. 4753) avente ad oggetto "appartamento posto al piano terra, composto da tre vani, accessori e sottoscala avente unico accesso dalla cucina, con pertinenziale corte adibita a giardino, estesa circa mq. 270 e posta sui lati ovest, sud ed est dello stesso appartamento, nonché posto auto sito nell'area scoperta di proprietà comune... il tutto riportato nel N.C.E.U. del detto Comune, sez. fol. 7, l'appartamento sub. 21, P. T. categ. A/2, cl. 3. 5,5, sup. cat. mq. 110, R.C. euro 667,52, il posto auto sub. 19, P. T, zona cens. 1. categ. C/6, cl. 1. cons. mq. 12, sup. cat. mq. 12, R.C. euro 27,89... Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare". Le parti dichiaravano che "il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in euro 121.000,00 pagato precedentemente a questo atto, dalla parte acquirente alla venditrice, che ne accusa ricevuta e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere per la fatta vendita".

Ora, detta unità immobiliare costituiva parte dell'edificio sito in Napoli, la cui costruzione, inizialmente priva di concessione edilizia, risultava condonata, su istanza degli originari proprietari, con sanatoria del 15 gennaio 2003 n. 52 del Comune di Napoli, nella quale è dato testualmente leggere che la sanatoria viene rilasciata "relativamente all'immobile non ultimato e quindi da completare con le opere rappresentate nel progetto di completamento, per il quale è stata presentata richiesta ex art. 35 legge 47/85 e che prevede la realizzazione di un appartamento costituente l'intero piano terra

di un fabbricato al grezzo in cemento armato composto da tre piani fuori terra, pari ad una superficie convenzionale di mq 177,00".

Il provvedimento sanatorio, costituente titolo autorizzativo della costruzione e del medesimo piano terra, veniva richiamato espressamente tanto nel preliminare di vendita che nel contratto definitivo, con la seguente premessa: "che per il succitato abuso è stata presentata, ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724, in data 24 febbraio 1995 al Comune di Napoli domanda di condono, pratica di condono n. 6512/95 ed in data 15 gennaio 2003 detto Comune ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 52".

Orbene, alla luce delle risultanze di causa, ritiene il Collegio che correttamente il Tribunale ha affermato che gli acquirenti erano pienamente consapevoli della discrepanza tra lo stato di fatto e catastale del bene e il titolo abilitativo originario, non essendo a tal fine necessaria alcuna specifica conoscenza tecnica, risultando all'uopo sufficiente osservare la differenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quello rappresentato negli atti in loro possesso. Depongono in tal senso alcune circostanze documentali decisive, la prima delle quali è quella relativa alle dimensioni in metri quadri del cespite oggetto di compravendita. Come si evince chiaramente dagli atti innanzi richiamati, gli appellanti acquistavano in via definitiva, a parte l'area esterna, il subalterno 21, avente una superficie di 110 mq, chiaramente inferiore a quella dell'intero piano terra sanato (di mq 177,00).

Difatti, nel provvedimento di sanatoria (n. 52 del 15/01/2003), l'intero piano terra del fabbricato veniva qualificato come un'unica unità immobiliare e, così, avveniva anche nel preliminare di vendita, in cui le parti si obbligavano rispettivamente a vendere e ad acquistare l'appartamento posto al piano terra con pertinenziale porzione di corte adibita a giardino, riportato al fol. 7, sub. 3.

Al momento del rogito definitivo, poi, le parti individuavano un subalterno e una superficie catastale dell'appartamento diversi rispetto a quelli contemplati nel preliminare, ossia oggetto della vendita era l'appartamento posto al piano terra, composto da tre vani, di mq 110, al catasto fabbricati sub. 21, ed anche la documentazione catastale (si veda planimetria catastale allegata alla produzione) evidenziava già il frazionamento in due distinti subalterni.

La prova che gli acquirenti non potevano non sapere di stare acquistando uno specifico subalterno del piano terra, scaturente da un frazionamento privo di un titolo autorizzativo, perché non richiamato in atti, si rinviene anche nel prezzo di vendita pattuito, concordato per la compravendita definitiva in euro 121.000,00, ovvero un corrispettivo significativamente ridotto rispetto ai 186.000,00 euro inizialmente concordati nel preliminare per la più ampia unità immobiliare indivisa ivi descritta.

Ritiene dunque il Collegio che i compratori oggi appellanti erano certamente edotti (o lo avrebbero comunque dovuto essere usando la diligenza media del buon padre di famiglia), dell'identità e delle caratteristiche del solo subalterno che stavano acquistando ed anche dell'assenza di corrispondenza tra il frazionamento dell'originaria complessiva superficie rispetto alla concessione in sanatoria su cui si fondava la regolarità edilizia dell'edificio.

Opportunamente il Tribunale con la sentenza impugnata ha evidenziato che gli stessi attori, con il libello introduttivo del giudizio di primo grado, affermavano espressamente: "che non vi fosse identità tra l'unità immobiliare originariamente condonata e quella compravenduta era evidente ictu oculi, sia per il differente subalterno sia per la

differenza tra le superfici".

Ritiene, quindi, la Corte che la decisione del Tribunale rifletta appieno la reale ricostruzione dei fatti di causa quale emerge dai documenti allegati, tanto anche in applicazione dei principi di buona fede e correttezza (artt. 1175 e 1337 c.c.) che devono costantemente improntare le trattative e la successiva fase negoziale dei privati. In tale prospettiva, il parametro normativo per valutare la riconoscibilità di un vizio - sia esso materiale o giuridico - si identifica stabilmente nell'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1176, comma 1, c.c., che nel caso di specie non è stata minimamente osservata, con la conseguenza che gli appellanti non possono dolersi, oltretutto a distanza di circa dieci anni dall'acquisto (intervallo di tempo trascorso tra l'acquisto del 19/12/2003 e la dedotta scoperta del vizio in occasione della proposta ricevuta dal terzo acquirente), di una circostanza a loro già nota e, comunque, agevolmente conoscibile.

Ne consegue che gli appellanti non possono ragionevolmente dolersi di aver subito un danno a seguito del frazionamento irregolare dell'unità immobiliare e che l'argomentazione del Tribunale esuli da qualsiasi censura nella parte in cui afferma che, "per rendersi conto dell'irregolarità del frazionamento, sarebbe stata sufficiente, da parte degli acquirenti, l'impiego dell'ordinaria diligenza attraverso le opportune verifiche catastali, tanto più in considerazione dell'entità del corrispettivo pattuito".

SECONDO MOTIVO

Con il secondo motivo di gravame, gli appellanti deducono violazione o falsa applicazione dell'art. 1483 e 1489 c.c., in quanto erroneamente il Tribunale di Napoli avrebbe ricondotto la fattispecie per cui è causa negli artt. 1490 e 1491, qualificandola, così, come vizio materiale della cosa.

Ora, non ignora questa Corte che l'orientamento giurisprudenziale di legittimità consolidato considera i vizi e difetti urbanistici degli immobili come ricadenti nella disciplina di cui all'art. 1489 c.c., piuttosto che nell'art. 1490 c.c., ogni qualvolta gli stessi non si traducano in difetti materiali della cosa, ma vadano a limitare e comprimere il godimento giuridico del bene (ex multis Cass. n. 28765/2024; Cass. n. 19020/2024).

Ciò nondimeno, la censura mossa dall'appellante — incentrata sulla contestazione della qualificazione giuridica operata dal Giudice di prime cure - non è idonea a condurre alla riforma della sentenza impugnata alla luce della reale ricostruzione dei fatti di causa.

Come afferma la Suprema Corte, "In tema di compravendita immobiliare, la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c. è esclusa quando l'acquirente abbia avuto effettiva conoscenza o fosse in grado di avere agevolmente conoscenza degli oneri o vizi gravanti sull'immobile al momento della vendita. Pertanto, la presenza di difformità urbanistiche note o conoscibili mediante l'ordinaria diligenza e l'esame della documentazione tecnica da parte dell'acquirente esclude l'applicabilità della tutela prevista dall'art. 1489 c.c.".

Pertanto, pur volendo ricondurre la fattispecie astratta all'interno del perimetro dell'art. 1489 c.c., piuttosto che nell'art. 1490 c.c., l'esito della controversia e la soluzione finale non mutano. In entrambe le ipotesi, infatti, la dedotta irregolarità urbanistica costituisce un fatto pienamente conosciuto o comunque agevolmente conoscibile dall'acquirente, con il conseguente rigetto dei rimedi risarcitori invocati dagli appellanti.

TERZO MOTIVO

Con il terzo motivo gli appellanti censurano la sentenza per omessa pronuncia sulla domanda relativa all'accertamento della responsabilità contrattuale del notaio, colpevole di non aver segnalato la presenza di una irregolarità edilizia.

Anche questo motivo è infondato.

La domanda risarcitoria proposta nei confronti del notaio, in relazione alla dedotta responsabilità professionale per la redazione dell'atto di compravendita avente a oggetto l'immobile interessato da irregolarità urbanistica, non può trovare accoglimento.

È noto che la responsabilità del notaio non si esaurisce nella mera attività di documentazione delle dichiarazioni rese dalle parti, ma comprende l'obbligo di svolgere le verifiche e le attività preparatorie necessarie a garantire la validità e l'efficacia dell'atto, nonché di informare le parti delle circostanze rilevanti ai fini del conseguimento dello scopo pratico dell'operazione negoziale. Tale obbligo, tuttavia, deve essere apprezzato in relazione alla natura dell'incarico ricevuto, alle verifiche esigibili secondo la diligenza qualificata richiesta dall'art. 1176, secondo comma, c.c. e agli specifici profili di irregolarità dedotti in giudizio.

Nel caso di specie, assume rilievo la circostanza che la domanda risarcitoria proposta nei confronti del venditore per i vizi della cosa venduta è stata rigettata in ragione della conoscibilità dell'irregolarità urbanistica da parte dell'acquirente, mediante l'impiego dell'ordinaria diligenza esigibile secondo il parametro del buon padre di famiglia.

Non può, infatti, configurarsi una responsabilità risarcitoria del professionista per il solo fatto che l'immobile oggetto della compravendita presenti un'irregolarità urbanistica, essendo necessario individuare puntualmente la condotta doverosa allegata come omessa, dimostrarne la violazione e accertare che, in presenza di un comportamento diligente, il danno dedotto non si sarebbe verificato, secondo il criterio del più probabile che non.

La domanda risarcitoria deve essere respinta per mancato assolvimento dell'onere probatorio gravante sull'attore ai sensi dell'art. 2697 c.c., con riguardo all'inadempimento qualificato, al nesso causale e al danno-conseguenza.

Il notaio rogante, infatti, risponde a titolo di responsabilità contrattuale professionale (art. 1176, comma 2, c.c.) per le attività che rientrano nel suo specifico ministero e che sono individuabili nell'accertamento della continuità delle trascrizioni, della regolarità delle visure dei registri immobiliari, della legalità formale dell'atto, dell'esistenza del titolo abilitativo. In particolare, i doveri di diligenza qualificata del notaio ex art. 1176, comma 2, c.c. si dispiegano sulle informazioni richieste nell'art. 29 della L. 52/1985, secondo cui "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale".

Inoltre, pur essendo principio pacifico quello secondo cui il notaio dovrebbe svolgere attività di consulenza volta ad assicurare la serietà e la certezza dell'atto giuridico (in tal senso, da ultimo, anche Cass. n. 1603/2026), è altrettanto vero che gli obblighi informativi del professionista sono funzionali a garantire il diritto di autodeterminazione negoziale delle parti contraenti (ex multis, Cass. n. 21205/2022).

Ne consegue, in linea con l'orientamento della Suprema Corte, che la responsabilità professionale del notaio non può estendersi all'ipotesi in cui la parte, consapevole del vizio dell'immobile, decida di stipulare comunque l'atto. In simili fattispecie, infatti, difetta il nesso di causalità tra l'eventuale omissione informativa del professionista e il pregiudizio lamentato (in questo caso consistente nel fatto di aver acquistato un immobile derivante da un frazionamento non autorizzato). È d'altronde evidente che, laddove l'acquirente conosca già la criticità dell'immobile - perché palese o comunque agevolmente conoscibile -, la mancata segnalazione da parte del professionista non è idonea a incidere sulla determinazione negoziale, risultando altrettanto ragionevole ritenere che l'acquirente avrebbe ugualmente concluso il contratto.

Tanto trova applicazione nel caso di specie, in cui il notaio ha dimostrato di aver esercitato correttamente il proprio ministero previa verifica della regolarità e della continuità catastale dei beni. Ne consegue la correttezza della pronuncia di primo grado anche nella parte in cui viene ad escludere qualsivoglia profilo di responsabilità in capo al notaio rogante.

QUARTO MOTIVO

Il quarto motivo di gravame, con il quale gli appellanti impugnano la pronuncia di primo grado in merito alla quantificazione del danno poiché il danno allegato non consisteva in un mero deprezzamento intrinseco del bene, bensì nella concreta e definitiva impossibilità di concludere la vendita nei confronti del promissario acquirente al prezzo già pattuito di euro 300.000,00, danno quantificato nella differenza tra il corrispettivo offerto dal terzo ed il valore attuale del bene. La doglianza è assorbita dal rigetto della domanda principale volta all'accertamento delle dedotte responsabilità.

Tuttavia, vale la pena precisare, per completezza di argomentazione, che anche sotto questo aspetto sono pienamente condivisibili le argomentazioni del giudice di primo grado.

QUINTO MOTIVO

Con il quinto motivo di appello, gli appellanti censurano la sentenza anche relativamente al capo delle spese di giudizio, in quanto la pronuncia, a loro dire, "non tiene in alcun modo conto dei plurimi tentativi di conciliazione intrapresi dagli appellanti e dallo stesso giudice di primo grado, tutti miseramente naufragati per volontà dei convenuti".

Invero, rileva questo Collegio che la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dei principi di diritto in tema di liquidazione delle spese di giudizio, di cui all'art. 91 c.p.c., addossandole, in via esclusiva, in capo alle parti soccombenti, per le ragioni argomentate in sentenza. Dalla documentazione in atti e dalle risultanze del primo grado di giudizio, per altro, si evince che sono stati proprio gli attori oggi appellanti a rifiutare la proposta transattiva formulata dai convenuti banco iudicis di euro 1.000,00, quale contributo per le spese della pratica di sanatoria, preferendo, così, insistere nelle proprie originarie pretese.

Conclusivamente l'appello deve essere respinto e la sentenza impugnata integralmente confermata.

Quanto alle spese del presente grado di giudizio, nei confronti degli appellati le stesse seguono la soccombenza della parte appellante secondo la regola sancita dall'art. 91, comma 1, c.p.c., e si liquidano come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, tenuto conto del valore della causa

(scaglione da 26.000,01 ad euro 52.000,00), ed applicati gli importi tra i minimi ed i medi previsti in tabella, al netto della fase istruttoria nel grado di appello, non tenutasi.

A norma dell'art. 13 co. 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1 co. 17 della legge n. 228 del 24.12.2012, destinato a trovare applicazione ai procedimenti introdotti in appello a partire dal 31.1.2013, essendo stato l'appello respinto, gli appellanti hanno l'obbligo di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione principale a norma del co. 1-bis di detto articolo.

Inoltre, rispetto alla posizione dell'architetto sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di lite. Il predetto, infatti, è stato chiamato nel presente giudizio al solo fine di garantire l'integrità del contraddittorio, senza che alcuna delle parti abbia formulato domande o istanze nei suoi confronti, la cui posizione, viceversa, beneficia del giudicato sostanziale.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli - Sezione Civile VII - definitivamente pronunciando sull'appello proposto avverso la sentenza 7886/2019 del Tribunale Ordinario di Napoli, così provvede:

Rigetta l'appello proposto e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;

Condanna gli appellanti alla rifusione delle spese del secondo grado del giudizio in favore degli appellati venditori, che liquida in euro 4.514,90 (già maggiorato dell'aumento ex art. 4, comma 2, DM 55/2014), oltre IVA, cpa e rimborso generale come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario;

Condanna gli appellanti alla rifusione delle spese del secondo grado del giudizio in favore del notaio appellato, che liquida in euro 3.473,00, oltre IVA e cpa e rimborso generale come per legge;

Compensa integralmente le spese del secondo grado di giudizio nei confronti dell'architetto;

Visti gli artt. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/2002 e 1, comma 18, L. n. 228/2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto ai sensi del comma 1-bis dello stesso articolo.