

Civile Ord. Sez. 3 Num. 17147 Anno 2026
Presidente: TATANGELO AUGUSTO
Relatore: AMIRANTE VITTORIA
Data pubblicazione: 31/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 390/2025 R.G. proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato Carla Foschini

-ricorrente-

contro

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato Maurizio
Gugliotta unitamente all'avvocato Marco Ferraro

-controricorrente-

contro

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato Federico
Tedeschini unitamente agli avvocati Paola Conticiani e Marco Rossi

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 6576/2024
depositata il 17/10/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/05/2026 dal
Consigliere Vittoria Amirante.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 23941/2019, il Tribunale di Roma, a definizione del
giudizio instaurato da ██████████ ██████████ nei confronti del venditore
██████████ e del notaio ██████████ al fine di ottenere la

loro condanna al risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi posti a loro carico in relazione al contratto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 8.7.2014 rep. n. 35250, avente ad oggetto l'immobile in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rivelatosi privo del certificato di agibilità, parzialmente abusivo e non in regola con la normativa urbanistica: a) ha condannato il [REDACTED] al pagamento, in favore della [REDACTED] della somma di € 8.950,00, oltre interessi, nonché al pagamento della metà delle spese processuali, liquidate in € 3.897,00, oltre accessori, in favore del procuratore antistatario, previa compensazione della restante metà; b) ha rigettato la domanda svolta contro il [REDACTED] condannando la [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in suo favore, liquidate in € 7.795,00, oltre accessori. La domanda della [REDACTED] nei confronti del notaio, per quanto ancora qui rileva, era fondata sulla responsabilità del professionista per non aver effettuato un aggiornamento delle visure catastali alla data del rogito, essendo intervenuta a soli 5 giorni dal rogito una variazione catastale che avrebbe dovuto essere preceduta dalla pratica urbanistica che invece, non era stata presentata; per non aver dato alcuna informativa all'acquirente su tale aspetto e sulle conseguenze sottese; per aver redatto l'atto di compravendita senza menzione alcuna della variazione catastale intervenuta; per aver proceduto al rogito in difetto di certificato di abitabilità e senza informare l'attrice di tale mancanza. L'attrice lamentava che tali inadempienze le avevano impedito di acquistare consapevolmente l'immobile (variato solo catastalmente in forza di lavori ivi eseguiti dal venditore, senza essere preceduto dalla pratica urbanistica).

2. Con sentenza n. 6576/2024 pubblicata il 17/10/2024, la Corte d'appello di Roma ha rigettato sia l'appello principale della [REDACTED] che quello incidentale del [REDACTED] e condannato [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] liquidate in € 5.809,00 per

compensi, oltre al rimborso di spese forfettarie, Iva e Cpa, come per legge, compensando le spese di lite nei rapporti tra [REDACTED] e [REDACTED]

3. Avverso tale pronuncia propone ricorso la [REDACTED] affidato ad un unico motivo.

4. Si difendono con separati controricorsi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

5. Tutte le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso la ricorrente deduce violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1175, 1176, 1375 e 2236 c.c., violazione degli artt. 47 e 51 legge notarile (l. 16.02.1913 n. 89) – nullità della sentenza in relazione a quanto disposto dall'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.. Lamenta che la Corte d'Appello avrebbe errato: a) nel ritenere che non rientri nei doveri del notaio l'espletamento dell'aggiornamento delle visure catastali, considerata attività ulteriore (pag. 13 sentenza), laddove le visure catastali, così come quelle ipotecarie, devono essere estese al ventennio anteriore al rogito e il loro espletamento rientra nell'attività di prestazione d'opera professionale qualificata richiesta al notaio rogante; b) nel ritenere che il notaio debba essere richiesto dalle parti di espletare l'aggiornamento delle visure (pag. 13 sentenza impugnata), essendo, al contrario, l'attività di aggiornamento, così come il loro espletamento in generale, precipuo obbligo del pubblico ufficiale; c) nel ritenere che il notaio non avesse un dovere di informare l'acquirente sulle intervenute variazioni catastali precedenti al rogito (pag. 13 sentenza impugnata), rientrando al contrario negli obblighi di buona fede oggettiva e diligenza qualificata nell'esecuzione del suo ministero, il dovere di consiglio, finanche di dissuasione alla stipula dell'atto in caso di evidenti criticità sotto la sua diretta percezione; d) nel ritenere che il notaio che ometta

l'espletamento delle visure catastali debba ritenersi responsabile solo nel caso in cui dal raffronto di queste con le visure ipotecarie, si accerti la mancanza di titolarità del bene in capo al venditore e di formalità pregiudizievoli gravanti su di esso (pag. 13 sentenza impugnata), laddove al contrario l'attività di espletamento delle visure catastali rientra nell'obbligo di buona fede oggettiva, dovendo il notaio: garantire il conseguimento del risultato voluto dalle parti; controllare la legalità del negozio giuridico; certificare, attribuendo pubblica fede, la regolarità della transazione; compiutamente informare le parti di tutti gli aspetti sottesi alla compravendita, sotto la sua diretta percezione; tutelare la libertà negoziale delle parti, e dunque, con particolare riferimento alla posizione dell'acquirente, consentendo un acquisto consapevole.

1.1. Deduce, in particolare che, nella parte in cui ha affermato che *"non era richiesta al pubblico ufficiale nessuna attività ulteriore diretta a verificare eventuali variazioni catastali intervenute prima della stipula e ad accertare se tali variazioni fossero state precedute da rituale pratica urbanistica, chiedendo eventualmente informazioni allo stesso venditore, in assenza di elementi a sua disposizione per percepire la mancata corrispondenza tra la situazione dell'immobile compravenduto, per come descritta, e quella effettiva, sì da dovere sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti sulla questione e palesare la mancanza di consonanza"*, la corte d'appello ha violato e falsamente applicato l'art. 51 della legge notarile, ritenendo che il notaio sia esentato dall'espletare l'aggiornamento delle visure catastali prima della stipula adducendo che tale attività sia ulteriore rispetto agli obblighi rientranti nel ministero del pubblico Ufficiale e, dunque, deve essere oggetto di specifica "richiesta" da parte dei contraenti. Lamenta che la Corte territoriale ha, altresì, errato nello statuire che *"il notaio non avesse elementi a sua disposizione per percepire la mancata corrispondenza tra la situazione dell'immobile compravenduto, per come descritta, e quella effettiva, sì da dovere*

sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti sulla questione e palesare la mancanza di consonanza", posto che dalla visura catastale – ove il notaio l'avesse eseguita – il professionista incaricato avrebbe potuto e dovuto avvedersi che successivamente al 2003 erano intervenuti lavori che avevano comportato una variazione catastale proprio a ridosso del rogito, in data 3/07/2014 e, dunque, percepire la mancata corrispondenza tra la situazione dell'immobile compravenduto, per come descritta dal venditore con la DIA del 2003, e quella effettiva, per come risultante dalla variazione catastale del 5.07.2014, sì da dovere sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti sulla questione e palesare la mancanza di consonanza. Il notaio rogante avrebbe, dunque, dovuto curare diligentemente il detto accertamento catastale – aggiornare le visure catastali – e avrebbe dovuto sollecitare l'attenzione delle parti su tale aspetto, notando agevolmente, *ictu oculi*, che la dichiarazione del venditore in merito alla regolarità urbanistica del bene risalente all'anno 2003 era mutata a ridosso dell'atto – il 3/07/2014 – con la predetta variazione catastale, senza la preventiva presentazione della pratica urbanistica e, soprattutto, avrebbe dovuto citare in atto detta variazione catastale.

1.2. Censura, poi, il prosieguo della parte motiva della sentenza (pag. 13) nella parte in cui afferma: *né è possibile ricollegare la responsabilità in questione all'omessa effettuazione da parte del notaio [REDACTED] di una visura catastale aggiornata in vista dell'atto di trasferimento, che avrebbe fatto emergere l'intervenuta variazione catastale alla data del 3.7.2014, della quale avrebbe dovuto informare la cliente [REDACTED] posto che il notaio ha l'obbligo di eseguire le c.d. visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla stipula, ma al fine di effettuare il completo esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli e in genere delle formalità pubblicitarie relative all'immobile nel suddetto periodo cui è tenuto per verificare*

possibili cause di invalidità (v. in termini, Cass. 28.4.2021 n. 11186), sicché, ove ometta di provvedervi, è tenuto a risarcire l'acquirente nel caso in cui si accerti la mancanza di titolarità del bene in capo al venditore e di formalità pregiudizievoli gravanti su di esso", così limitando la responsabilità del notaio che ometta di eseguire le visure catastali o di aggiornarle, al solo fatto che dalla loro omissione, a confronto con le risultanze ipotecarie, sia derivata la mancanza di titolarità del bene in capo al venditore o una formalità pregiudizievole. Tale limitazione di responsabilità, tuttavia, si palesa in contrasto anche con gli artt. 1175 e 1176 c.c. oltre che con le pronunce di legittimità, posto che ove il notaio avesse reso edotta l'acquirente della variazione catastale intervenuta ed avesse sollecitato l'attenzione delle parti che qualcosa non andava, avrebbe correttamente messo in condizioni l'acquirente di valutare consapevolmente l'opportunità di fare un approfondimento sul punto, di incaricare un tecnico ovvero di non addivenire al rogito.

1.3. La Corte d'appello, nel ritenere che *"Nessun elemento emerge dal rogito e dagli atti ivi richiamati ovvero da altri documenti posti all'attenzione del notaio o in suo possesso per affermare che questi potesse rendersi conto, con l'uso della diligenza professionale ex art. 1176, comma 2, c.c., che, come ha accertato nel corso del giudizio il consulente tecnico di ufficio, l'immobile fosse affetto da abuso edilizio.....e che cinque giorni prima dell'atto il venditore avesse presentato una variazione catastale, con relativa rappresentazione grafica, non supportata da apposita pratica urbanistica"* (pag. 12 sentenza impugnata) ha altresì violato l'art. 2236 c.c..

1.4. Lamenta, ancora, la violazione dell'art. 47 legge notarile combinata con il disposto dell'art. 1375 c.c., in tema di esecuzione in buona fede, non avendo considerato che la c.d. buona fede oggettiva si rinviene anche nella legge notarile laddove si evince che il notaio ha innanzitutto un obbligo di informazione e di chiarimento nei confronti delle parti, quale

riflesso imprescindibile della funzione di adeguamento prescritta dall'art. 47 l. not., e degli obblighi di correttezza e diligenza nell'esecuzione del contratto d'opera professionale. Sottolinea come contenuto essenziale della prestazione professionale del notaio sia anche il c.d. dovere di consiglio, con riguardo non solo alle questioni tecniche e alle problematiche dell'atto, ma anche alle conseguenze collegate a possibili rischi anche in caso di omesse visure catastali, che persone non dotate di competenza specifica non sarebbero in grado di percepire. Nel caso che ci occupa, ove anche si volesse esentare il notaio da responsabilità per omesso espletamento delle visure catastali, lo stesso avrebbe quantomeno dovuto avvertire le parti, in ossequio al disposto dell'art. 42, comma 1, lett. a), del codice di deontologia notarile, così da consentire alle stesse, di addivenire consapevolmente alla sottoscrizione dell'atto. Nel caso di specie, il Notaio non ha effettuato le visure catastali, né le ha aggiornate prima della stipula della compravendita, nonostante rientrante nel suo ministero. Il giorno 8.07.2014 il notaio riceveva l'atto di compravendita con il quale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] odierna ricorrente, l'immobile che diveniva la propria abitazione principale. Il 3.07.2014, cinque giorni prima del rogito, l'immobile oggetto di compravendita subiva una variazione catastale, del tutto ignorata dal notaio che infatti non solo non effettuava le visure catastali e non le aggiornava, ma non la indicava nel rogito. Conseguentemente nessuna informativa sul punto veniva data dal notaio e la ricorrente sottoscriveva la compravendita certa che nessun problema sotto tale profilo esistesse, laddove al contrario ove il notaio avesse espletato ed aggiornato le visure catastali, avrebbe agevolmente constatato che 5 giorni prima del rogito l'immobile aveva subito una variazione catastale "per esatta rappresentazione grafica" che avrebbe evidenziato l'esistenza di lavori da parte del [REDACTED] venditore, che avevano comportato la variazione catastale pochi giorni prima della stipula

senza il deposito dell'apposita pratica urbanistica legittimante la variazione catastale medesima.

2. Deduce, conclusivamente, che ove la Corte territoriale avesse correttamente applicato le norme ed il costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità, avrebbe ritenuto responsabile anche il notaio per aver disatteso i precisi obblighi di espletamento ed aggiornamento delle visure catastali, di corretta informativa sul punto, per aver redatto un atto viziato sotto tale profilo, conseguentemente ritenendolo responsabile in solido o per la rispettiva spettanza con il venditore, al risarcimento del danno patito dalla ricorrente e lo avrebbe condannato alla refusione delle spese del giudizio di primo e secondo grado.

3. Va, in via preliminare, precisato, conformemente a quanto rilevato dal controricorrente [REDACTED] che non è oggetto di impugnazione, e deve, dunque, ritenersi coperto da giudicato, il capo della decisione di secondo grado di rigetto della domanda risarcitoria in ordine alla responsabilità, sia di parte alienante che del notaio, in relazione alla mancanza del certificato di agibilità nella compravendita immobiliare addì 8.7.2014.

4. Sempre in via preliminare, va disattesa l'eccezione sollevata dal [REDACTED] di inammissibilità del ricorso per violazione del disposto dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c. *"laddove alle pagg. 11 e 12 controparte si richiama del tutto genericamente a ben 16 atti e documenti processuali dei precedenti gradi di giudizio su cui ha dichiaratamente fondato l'impugnazione in sede di legittimità, ma di cui non ha reso possibile l'esame diretto di Codesta Ecc.ma Corte"*. Va, infatti, rilevato che l'elencazione degli atti e documenti su cui si fonda il ricorso, di cui alle pagg. 11 e 12, è meramente riepilogativa dei singoli atti e documenti esaminati nello svolgimento del motivo e puntualmente riprodotti per le parti di interesse ed adeguatamente localizzati.

5. Va, del pari, disattesa l'eccezione svolta dal [REDACTED] di inammissibilità del motivo di ricorso, "in applicazione del principio della c.d. "doppia conforme" che esclude la sindacabilità da parte della Cassazione sulla ricostruzione del fatto, a pena di inammissibilità del ricorso". Va, infatti, rilevato che ai sensi dell'art. 360, comma 4, c.p.c., applicabile *ratione temporis* per essere la presente impugnazione notificata successivamente al 1° gennaio 2023, e, in precedenza, ex art. 348-ter, comma 5, c.p.c., in caso di cd. "doppia conforme", il ricorso per cassazione non può essere proposto per il motivo di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., essendo del tutto ammissibile dedurre, come nel caso di specie, il vizio di violazione e falsa applicazione di legge di cui al n. 3 del comma 1 dell'art. 360 c.p.c.

6. Il motivo di ricorso è, dunque, ammissibile ed è anche fondato, per quanto di ragione.

7. In effetti, come ripetutamente affermato da questa Corte, il notaio incaricato della redazione e autenticazione di un contratto di compravendita immobiliare non è un destinatario passivo delle dichiarazioni delle parti e non può, quindi, limitarsi ad accertare la volontà delle stesse e sovrintendere alla compilazione dell'atto ma ha l'obbligo di compiere l'attività, preparatoria e successiva, necessaria ad assicurare tanto la serietà e la certezza dell'atto giuridico da rogarsi, quanto l'attitudine dello stesso ad assicurare il conseguimento del suo scopo tipico e del risultato pratico voluto dalle parti della relativa stipulazione (Cass., n. 24733 del 2007; Cass., n. 26020 del 2011; Cass., n. 11246 del 2020), vale a dire l'interesse che l'operazione contrattuale è volta a soddisfare (Cass., n. 7283 del 2021; Cass., n. 11296 del 2020; Cass., n. 12482 del 2017; Cass., Sez. U, n. 13617 del 2012), a partire, evidentemente, dal compimento delle attività che concernono la sussistenza delle condizioni di validità e di efficacia dell'atto medesimo (cfr. Cass., n. 5946 del 1999, in motivazione). Rientra, dunque, tra gli obblighi del notaio, che sia richiesto

della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, in particolare, il compimento delle cosiddette “visure” catastali e ipotecarie allo scopo di individuare esattamente il bene e verificarne la libertà, salvo espresso esonero del notaio da tale attività per concorde volontà delle parti, dettata da motivi di urgenza o da altre ragioni. Tale obbligo si sostanzia nell’attività di verifica catastale ed ipotecaria volta ad accertare la condizione giuridica dell’immobile e richiede che il notaio acceda ai registri pubblici per esaminarne tutti i dati relativi, attività la quale deve tenersi distinta dalla normale indagine giuridica occorrente per la stipulazione dell’atto (cfr. Cass., n. 13825 del 23/07/2004). La fonte dell’obbligo in argomento è stata da questa Corte ravvisata nella diligenza che il notaio è tenuto ad osservare nell’esecuzione del contratto d’opera professionale intercorrente tra notaio e cliente (Cass., n. 16549 del 2012; Cass., n. 22398 del 2011; Cass., n. 16990 del 2015. V. anche Cass., n. 4427 del 2005 e, da ultimo Cass., n. 21205 del 05/07/2022; Cass., n. 7185 del 04/03/2022; Cass., n. 25865 del 16/11/2020; Cass., n. 21775 del 29/08/2019). La responsabilità del notaio, si è altresì precisato, rimane esclusa solamente nel caso in cui sia stato espressamente esonerato, per concorde volontà delle parti, dallo svolgimento delle suddette attività e, in particolare, dal compimento delle visure catastali e ipotecarie, in quanto detta clausola non può essere considerata meramente di stile essendo parte integrante del negozio, a condizione, peraltro, che la stessa appaia giustificata da esigenze concrete delle parti, come nel caso della sussistenza di ragioni di urgenza di stipula dell’atto adottate dalle parti medesime (Cass., n. 25270 del 2009; Cass., n. 5868 del 2006 e, più di recente, Cass., n. 10474 del 2022 e Cass., n. 21775 del 2019). Quand’anche sia stato esonerato dalle visure, si è ulteriormente sottolineato, il notaio che sia a conoscenza o che abbia anche solo il mero sospetto della sussistenza di un’iscrizione pregiudizievole gravante sull’immobile oggetto della compravendita deve in ogni caso informarne le

parti, essendo tenuto all'esecuzione del contratto di prestazione d'opera professionale secondo i canoni della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma 2, c.c., e della buona fede ex art. 1375 c.c. (v. Cass., n. 15726 del 2010 e, in senso conforme, Cass., n. 15305 del 2013).

8. Deve, per contro, ritenersi estraneo all'obbligo di diligenza relativo all'attività esercitata dal notaio solo quello di fornire informazioni oppure consigli non basati sullo stato degli atti a disposizione del professionista e sulle circostanze di fatto specificamente esistenti, note o comunque prevedibili, dovendosi valutare la diligenza del notaio *ex ante* e non *ex post* e, dunque, giammai sulla base di circostanze future e meramente ipotetiche (cfr. Cass., n. 20297 del 2019). Non rientrano, pertanto, tra gli obblighi di informativa e di consulenza, cui è tenuto il notaio al momento del rogito, tutti gli ipotetici ed eventuali scenari di rischio correlati a una trascrizione o iscrizione pregiudizievole (Cass., n. 20297 del 2019).

9. Ciò premesso, nella specie, la Corte d'appello, dopo aver richiamato i suesposti principi ha (erroneamente, per quanto si dirà) affermato che *"non era richiesta al pubblico ufficiale nessuna attività ulteriore diretta a verificare eventuali variazioni catastali intervenute dopo la dichiarazione a lui resa dal venditore e prima della stipula e ad accertare se tali variazioni fossero state precedute da rituale pratica urbanistica, chiedendo eventualmente informazioni allo stesso venditore, in assenza di elementi a sua disposizione per percepire la mancata corrispondenza tra la situazione dell'immobile compravenduto, per come descritta, e quella effettiva, sì da dovere sollecitare l'attenzione delle parti stipulanti sulla questione e palesare la mancanza di consonanza"*.

10. La corte d'appello, così giudicando, ha erroneamente trascurato di verificare (in tal modo cadendo nel vizio di falsa applicazione delle norme, come sopra riassunte, che disciplinano la responsabilità professionale del notaio nei confronti delle parti) se, in fatto, il notaio rogante avesse (non

tanto dovuto *“percepire la mancata corrispondenza tra la situazione dell’immobile compravenduto, per come descritta, e quella effettiva”*, eventualmente prefigurando alle parti le possibili conseguenze di tale difformità, quanto, piuttosto, e più semplicemente) svolto, in concreto, le visure catastali, le quali, per essere idonee, devono necessariamente essere aggiornate a data quanto più prossima possibile a quella della stipula o, in difetto, avvertito il cliente che le visure effettuate non erano aggiornate, in adempimento dell’obbligo di correttezza che presiede all’esecuzione del contratto e che si traduce nell’obbligo di informazione del professionista nei confronti del cliente (sul punto si veda Cass., n. 1330 del 26/01/2004).

11. Del pari erronea è l’affermazione contenuta in sentenza secondo la quale: *“né è possibile ricollegare la responsabilità in questione all’omessa effettuazione da parte del notaio [redacted] di una visura catastale aggiornata in vista dell’atto di trasferimento, che avrebbe fatto emergere l’intervenuta variazione catastale alla data del 3.7.2014, della quale avrebbe dovuto informare la cliente [redacted] posto che il notaio ha l’obbligo di eseguire le c.d. visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla stipula, ma al fine di effettuare il completo esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli e in genere delle formalità pubblicitarie relative all’immobile nel suddetto periodo cui è tenuto per verificare possibili cause di invalidità (v. in termini, Cass. 28.4.2021 n. 11186), sicché, ove ometta di provvedervi, è tenuto a risarcire l’acquirente nel caso in cui si accerti la mancanza di titolarità del bene in capo al venditore e di formalità pregiudizievoli gravanti su di esso”*, così prospettando una limitazione della responsabilità del notaio che ometta di eseguire le visure catastali o di aggiornarle, al solo caso in cui da tale omissione sia derivata l’invalidità dell’atto per mancanza di titolarità del bene ovvero un pregiudizio all’acquirente in conseguenza dell’esistenza non prospettata di una

formalità pregiudizievole. Orbene, la suindicata affermazione si appalesa, oltre che del tutto illogica e contraddittoria rispetto alle formulate premesse, senz'altro violativa dei sopra richiamati principi. Il notaio, come già sottolineato, ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione non già dell'obbligo di diligenza professionale qualificata, ma della clausola generale della buona fede oggettiva o correttezza, ex art. 1175 c.c., quale criterio determinativo ed integrativo della prestazione contrattuale, che impone il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della controparte (Cass., n. 16990 del 20/08/2015).

L'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà, infatti, luogo a suo carico, a responsabilità contrattuale per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità.

12. In conclusione, il ricorso va accolto; la sentenza va pertanto cassata in relazione alle censure accolte con rinvio, anche per le spese processuali, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese, alla Corte di appello di Roma

Così deciso in Roma, all'esito dell'adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 14 maggio 2026

IL PRESIDENTE
Augusto Tatangelo