

Data	28/09/2012
Ente giudicante	CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE TERZA
Numero	16549

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 20769/2009 proposto da:

F.G. (notaio);

RICORRENTE

Contro

AGENZIA TERRITORIO ROMA;
BANCA;

CONTRORICORRENTI

e contro

UFFICIO CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI ROMA, E. S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE, N.C. SPA (OMISSIS);

INTIMATI

nonchè da:

N.C. SPA (acquirente-danneggiato);

RICORRENTE INCIDENTALE

Contro

MINISTERO ECONOMIA FINANZE;

CONTRORICORRENTI ALL'INCIDENTALE

e contro

UFFICIO CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI ROMA, BANCA, E. SRL IN
LIQUIDAZIONE, F.G. (OMISSIS), AGENZIA TERRITORIO ROMA;

avverso la sentenza n. 2646/2008 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 23/06/2008 R.G.N. 4410/2004;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO – MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con la sentenza impugnata, depositata il 23 giugno 2008, la Corte di Appello di Roma ha confermato la decisione di primo grado, la quale ha, da un lato, respinto nei confronti della BANCA e dell'amministrazione finanziaria e, dall'altro, accolto, nei confronti di F.G. e della E. SRL la domanda della N.C. SPA volta al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della non dichiarata esistenza di vincoli pregiudizievoli (due ipoteche) sul compendio immobiliare in (OMISSIS) da essa acquistato dalla venditrice con atto per notaio F..

Secondo la Corte territoriale:

1.1. le iscrizioni ipotecarie in questione erano da ritenersi valide:

In primo luogo, principio generale dell'ordinamento (v. art.1418 cc e per la giurisprudenza di legittimità da ultimo Cass. Sez. Un. 19 dicembre 2007 n.26724) è quello della cosiddetta tassatività delle ipotesi di nullità degli atti e dei negozi giuridici, per cui al di là dei casi espressamente previsti dalla legge non è possibile accertare il vizio assoluto ed insanabile degli stessi. Le asserzioni defensionali delle parti in causa non hanno evidenziato le norme di legge violate in modo insanabile dal preteso vizio delle iscrizioni ipotecarie in contestazione. A ciò può aggiungersi come il combinato disposto degli artt.2839 e 2841 cc indichi, da un lato, le formalità che deve presentare una nota di iscrizione d'ipoteca e, d'altro canto, le conseguenze circa le omissioni e le inesattezze nei titoli o nelle note. Orbene, come correttamente affermato dal primo Giudice l'istituto bancario ha fornito all'ufficio finanziario i dati identificativi del soggetto passivo della formalità (T. SPA) e, più in particolare, la ragione sociale, la precedente e la successiva sede sociale ed il suo numero di codice fiscale, ai sensi dell'art.2839 cc, comma 2, n. 1. Non essendoci, quindi, incertezza alcuna sulla persona del debitore non si vede a che titolo debba affermarsi l'invalidità dell'iscrizione, ai sensi del successivo art.2841 cc. Del pari correttamente, con ciò disattendendosi le doglianze in merito alla correttezza o meno dei registri particolari tenuti presso la Conservatoria, il primo Giudice ha notato come nell'ipotesi di società che abbia trasferito la propria sede sociale (nel caso di specie la T.) una verifica di tutti i repertori esistenti presso l'Ufficio Finanziario avrebbe sicuramente risposto "*ad un canone minimo di diligenza tanto per il soggetto privato (E. SRL) che per il Notaio incaricato*". In punto di fatto deve notarsi, quindi, come, da un lato, le ipoteche in contestazione fossero state regolarmente iscritte in danno della debitrice società T. (il 22 febbraio 1990) e, d'altra parte, l'atto di trasferimento della sede di tale società (da (OMISSIS) a (OMISSIS)) fosse stato ugualmente trascritto (il 1 luglio 1989) prima della iscrizione delle ipoteche, come incontrovertito tra le parti.

A ciò può aggiungersi come il Conservatore sia tenuto, ai sensi dell'art.2678 cc come sostituito dalla L. n.52 del 1985, art.10, a tenere un registro generale d'ordine in cui giornalmente deve annotare, secondo l'ordine di presentazione, ogni titolo che gli sia stato trasmesso ai fini della trascrizione, dell'iscrizione o dell'annotazione.

A norma del successivo art.2679 cc come sostituito dalla L. n.52 del 1985, art.11 oltre al registro generale il Conservatore deve tenere, nei modi di cui all'articolo 2664 c.c., i registri particolari per le trascrizioni, per le iscrizioni e per le annotazioni nonché gli ulteriori registri cd. accessori (tra i quali quelli dei creditori e dei debitori che hanno, però, soltanto il compito di facilitare le ricerche mentre sotto il profilo pubblicitario hanno soltanto natura, per l'appunto, accessoria).

Prima delle modifiche operale dalla L. n.52 del 1985 si riteneva che, per il perfezionamento delle formalità, fosse necessaria la trascrizione nei registri particolari mentre, successivamente all'entrata in vigore del suddetto dato normativo, la trasformazione dei registri particolari in altrettante raccolte di note rende preferibile la tesi della sufficienza della registrazione nel registro generale per il perfezionamento delle suddette formalità (v. sul punto Cass. 6 agosto 2004 n. 15183). Alla luce di quanto fin qui esposto deve, pertanto, ribadirsi la piena validità delle formalità di cui al presente procedimento e del tutto ultronee le richieste istruttorie sul punto avanzate.

1.2. La Corte territoriale aggiungeva: passando all'esame della diligenza richiesta al Notaio rogante giova premettere, sempre in punto di diritto, che la giurisprudenza, ormai pacifica, della Corte di Cassazione insegna come:

a) rientri tra gli obblighi del Notaio, che sia richiesto della stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare lo svolgimento delle attività accessorie ed anche successive, necessario per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, il compimento delle cd. visure catastali ed ipotecarie allo scopo non solo di individuare esattamente il bene ma, altresì, di verificare l'esistenza o meno di vincoli (v. da ultimo Cass. 28 novembre 2007 n. 24733);

b) lo stesso Notaio, in adempimento dell'obbligo di correttezza, che presiede all'esecuzione del contratto e che si traduce nell'obbligo d'informazione cui è tenuto il professionista nei confronti del cliente, sia tenuto all'esame anche del registro generale e, nell'ipotesi di mancato aggiornamento dello stesso ovvero di altre difficoltà nella consultazione, sia tenuto altresì a comunicare al cliente tali situazioni di fatto (v. la citata Cass. 26 gennaio 2004 n. 1330). non comportando, in genere, l'attività di visura neppure una prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, con applicazione del diverso grado di colpa di cui all'art.2236 cc (v. Cass. 2 marzo 2005 n. 4427), tenendo presente, questa volta in punto di fatto, come il Notaio F., nel caso di specie, abbia addirittura con separato atto (v. scrittura 15 ottobre 1999, documento n. 2 allegato al fascicolo di primo grado della N.C. SPA) dichiarato di aver effettuato specifico esame dei documenti e dei pubblici registri senza rinvenire alcun peso sul compendio immobiliare sito in (OMISSIS) ne deriva la giuridica conseguenza della lampante colpa nell'effettuazione delle visure stesse.

2. Nel proprio ricorso, il F., deduce i seguenti motivi, illustrati con memoria:

2.1. Falsa applicazione degli artt.1178, 1218, 1375, 2236, 2679 e 2967 cc, artt.1292, 1294, 1304, 1326, 1362, 1363, 1366, 1377, 1371, 1965 e 1967 cc: insufficiente e contraddittoria motivazione e chiede alla Corte:

2.1.1 *"Se la consultazione e il riscontro oggettivo delle risultanze dei registri particolari ed accessori di cui all'art.2679 cc in particolare di quelli nominativi sul conto debitorio del*

soggetto ricercato, esauriscano la perizia, la diligenza e la correttezza ordinariamente richiedibili ex artt.1176, 1218 e 1375 cc al notaio rogante l'atto pubblico di compravendita nell'indagare preventivamente e senza uno specifico incarico ulteriore l'esistenza a carico dell'immobile da compravendersi di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli per il compratore, allorquando detta ricerca sia stata condotta dal notaio inserendo i dati anagrafici della persona giuridica da ricercare come debitrice. completi della sua sede sociale attuale al momento della effettuazione della ricerca stessa e già trascritta nel suo cambio dieci anni prima, nonchè un anno prima che fossero state iscritte le ipoteche in realtà non ancora risultanti nei registri particolari in questione dopo nove anni dalla data di loro iscrizione e al momento della ricerca notarile".

2.1.2 "Se nella descritta situazione fattuale ed a seguito della descritta ricerca in questione, l'effettiva individuazione delle due iscrizioni ipotecarie nei registri particolari ed accessori di cui all'art.2679 cc possibile solo mediante l'inserzione dei dati anagrafici della persona giuridica da ricercare come debitrice, ma modificati con l'inserzione della sua vecchia sede sociale cessata per trasferimento trascritto dieci anni prima, nonchè un anno prima delle iscrizioni ipotecarie da individuare, non sia classificabile come un'opera di speciale difficoltà intellettuale e pertanto sanzionarle ex art.2236 cc solo in caso di colpa grave, in quanto tale da provarsi costitutivamente ad onere del creditore ex art.2697 cc, comma 1".

Per quanto riguarda invece l'indicazione ex art.366 bis cpc, comma 2 del fatto controverso su cui si sono verificati i vizi di omessa o contraddittoria motivazione, ovvero l'indicazione delle ragioni per le quali detta motivazione si appalesa insufficiente e inadeguata a giustificare la decisione impugnata, il ricorrente evidenzia che:

2.1.3 l'insufficienza della motivazione della sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto doveroso per il Notaio odierno ricorrente il procedere alla consultazione anche del registro generale d'ordine cronologico di tutte le trascrizioni, iscrizioni, o annotazioni, ovvero in difetto l'informare la N.C. SPA della impossibilità di procedere a tale ulteriore consultazione per la sua vastità eccessiva, si fonda sulla ragione che tali ulteriori attività possono essere casomai ritenute doverose solo a carico del professionista che conosca il particolare ritardo con cui nella singola conservatoria vengono eseguiti gli aggiornamenti dei registri particolari o accessori ex art.2679 cc rispetto alle operazioni già annotate nel registro generale d'ordine cronologico, potendo trovare tali ulteriori attività consultive e/o informative ragione di completezza e di esaustività sotto il profilo della diligenza professionale normalmente richiesta solo in caso di comprovata presenza e per il comprovato periodo di durata del ritardo di aggiornamento dei registri particolari o accessori da parte del singolo conservatore, mentre nel caso di specie nulla è specificato al riguardo nella motivazione della sentenza impugnata.

2.1.4. il fatto controverso cui si riferisce la prima censura di contraddittorietà della motivazione è costituito proprio dalla **denegata conoscenza da parte del Notaio rogante del ritardo eccezionalmente accumulato nel caso di specie dal Conservatore nell'aggiornare il registro particolare nominativo sul conto della società debitrice prima con la nuova sede sociale di Modena**, poi un anno dopo con le due iscrizioni ipotecarie non annotate nel nuovo registro particolare nominativo sul conto della società debitrice da istituirsi quantomeno a seguito di tali iscrizioni, risultando palesemente contraddicono sostenere che di ritardo conoscibile si sia trattato da parte del Notaio rogante quando la motivazione stessa da contraddittoriamente atto che la trascrizione del cambio di sede sociale da (OMISSIS) a (OMISSIS) era stata effettuata

dieci anni prima della ricerca effettuata dal Notaio stesso, di modo da rendersi evidente, al contrario, che non di un ritardo di annotazione si poteva essere trattato ma di una definitiva ed eccezionale omissione da parte del Conservatore e che, come tale, non poteva essere in alcun modo prevedibile per il Notaio rogante.

2.1.5 Il fatto controverso cui si riferisce la seconda censura di contraddittorietà della motivazione è costituito dalla sostenuta esistenza di uno **specifico incarico di indagine ventennale sulle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che sarebbe stato conferito dalla N.C. SPA al Notaio rogante anticipatamente ed in funzione della compravendita**, in quanto il documento indicato a comprova di tale incarico dalla sentenza impugnata viene individuato nella motivazione stessa con una data di redazione risalente a circa sette mesi dopo la data della compravendita e pertanto non può essere posto contraddittoriamente a sostegno dell'asserita esistenza di uno specifico incarico che fosse antecedente e funzionale alla compravendita stessa e alla ricerca all'epoca effettuata dal Notaio rogante senza specifico incarico alcuno. Oltretutto l'esistenza in tale documento presente agli atti di una dichiarazione di effettuata ricerca fino alla data del 18.9.99 costituisce l'ulteriore ragione per rendere tale motivazione anche insufficiente rispetto al conferimento ed allo svolgimento di tale specifico incarico prima della stipulazione della compravendita da parte del Notaio rogante.

2.2. Violazione di norma di diritto ex art.360 cpc, n.3 in relazione a omessa pronuncia ex art.112 cpc: omessa o insufficiente motivazione ex art.360 cpc, n.5 in relazione agli artt.1176, 1218, 2236, 2697 e 2704 c.c. e agli artt.112, 116, 210, 342 e 346 cpc e chiede alla Corte:

2.2.1 *"Se la proposizione di apposito motivo di appello contro il distorto significato attribuito dalla sentenza di primo grado ad un documento proveniente da terzi comporti il vizio di omessa pronuncia il Giudice di appello, in violazione dell'art.112 cpc allorquando questi nulla decida in ordine allo specifico motivo di impugnazione, e il riscontro oggettivo delle risultanze dei registri particolari ed accessori di cui all'art.2679 cc".*

Per quanto riguarda invece l'indicazione ex art.366 bis cpc, comma 2 del fatto controverso su cui si sono verificati i vizi di omessa motivazione sopra specificatamente dedotti, ovvero l'indicazioni delle ragioni per le quali detta motivazione si appalesa insufficiente e inidonea a giustificare la decisione impugnata, il ricorrente evidenzia che:

2.2.2. L'omessa motivazione della sentenza impugnata riguarda il fatto controverso dell'esistenza o meno della omessa annotazione delle due iscrizioni ipotecarie *de quibus* nel registro particolare nominativo in conto debitorio della T., con sede in (OMISSIS), invece di quella pacificamente effettuata nel registro particolare nominativo in conto debitorio della T., con sede in (OMISSIS), quale circostanza di fatto rilevante nel giudicare sulla contestata responsabilità del Notaio rogante nel non averle potute rilevare prima della compravendita sul registro in questione presso la sede precedente e coeva di (OMISSIS), sia con riferimento alla mancata ammissione dell'ordine di esibizione ex art.210 cpc del particolare registro nominativo in questione, sia per l'alternativo espletamento di una C.T.U. con funzioni percipienti dei contenuti di tale registro, sia infine per poter apprezzare ex art.116 cpc ai fini della decisione le risultanze documentali di una visura ipotecaria proveniente da terzi e depositata in giudizio dalla Società attrice proprio per provare tale anomala omissione registrativa. su cui aveva fondato la stessa richiesta di risarcimento del danno sostenendo comunque la responsabilità del Notaio rogante.

2.2.3. In subordine, il ricorrente deduce l'insufficienza della motivazione della sentenza impugnata nella parte in cui ha sinteticamente ritenuto ultronee tutte le istanze istruttorie avanzate sul punto dell'accertamento delle formalità *de quibus*, allorquando non sia interpretabile piuttosto come espressione riferita solo alla già decisa validità delle formalità stesse.

Trasformandosi in questa diversa ipotesi nel già trattato vizio di omessa motivazione, si fonda sulla ragione che i presupposti necessari per la validità delle iscrizioni ipotecarie non sono gli stessi da accertarsi ai fini della visibilità pratica e della reperibilità concreta nei registri immobiliari delle iscrizioni ipotecarie stesse, per potere rilevantemente e diversamente poi fondarvi l'accertamento positivo o negativo della responsabilità professionale del Notaio rogante che tali registri abbia consultato, dovendosi pertanto ritenere insufficiente la motivazione reiettiva di dette istanze istruttorie con il solo riferimento ad una loro apodittica ultroneità, senza aver nel contempo motivato in merito nè alla pacificità della circostanza fattuale su cui la prova verte, nè alla sufficienza o meno della prova documentale già esistente in atti e proveniente da terzi.

2.2.4. In estremo subordine, il Notaio ricorrente reitera la contestazione della domanda risarcitoria della Società attrice sotto il proli lo dell'insussistenza di nesso causale tra l'omissione imputatagli ed il danno da quest'ultima lamentato, come da quarto motivo di appello. Ciò in quanto dal contratto di compravendita la Società attrice risulta espressamente aver versato l'intero prezzo della compravendita, pari a L. 1.500.000.000. prima della stipula del contratto di trasferimento del bene immobile e la stessa si è lamentata nei confronti del Notaio F. di una omissione professionale costituita dal mancato rilievo di due ipoteche pregiudizievoli all'atto della stipula della compravendita, imputando al Notaio rogante il conseguente danno subito. Ma, nel far ciò, la Società attrice non si è resa conto di lamentare implicitamente che se il Notaio l'avesse avvertita tempestivamente dell'esistenza delle due iscrizioni ipotecarie a favore della Banca, lei stessa non avrebbe concluso la compravendita, rimettendoci comunque l'intero prezzo già anticipatamente versato alla Società venditrice e di importo ben maggiore del danno genericamente lamentato per un importo equivalente a quello dovuto alla Banca creditrice ipotecaria. Ed è a tale situazione, da lei stessa invocata, che la N.C. deve fare riferimento per determinare gli ipotetici danni pregiudizievoli eziologicamente derivabili dalla contingente omissione notarile, atteso che *"la responsabilità del prestatore di opera intellettuale nei confronti del proprio cliente per negligente svolgimento dell'attività professionale presuppone la prova del danno e del nesso causale tra la condotta del professionista ed il danno del quale è chiesto il risarcimento"* (Cass. civ. sez. 3, 8.5.1993 n. 5325).

3. Resistono con controricorso il Ministero dell'Economia e la BANCA, che hanno chiesto dichiararsi inammissibile o, in subordine, rigettarsi il ricorso. Resiste con controricorso anche la N.C., con atto contenente *"ricorso incidentale tardivo subordinato"*, per i seguenti motivi, illustrati con memoria:

3.1. Violazione degli artt.366 e 366 bis cpc ex art.360 cpc, nn.3 e 5 cpc e chiede alla Corte se la proposizione di un motivo di impugnazione in ricorso per cassazione comprendente sia vizi di diritto ex art.360 cpc, n.3 sia vizi della motivazione ex art.360 cpc, n.5 accompagnati da unica esposizione, comportino la violazione del disposto di cui agli artt.360, 366 e 366 bis cpc, con conseguente inammissibilità e/o irricevibilità del motivo stesso.

3.2. Ulteriore violazione degli artt.360, 366 e 366 bis cpc ex art.360 cpc, nn.3 e 5 e chiede alla Corte se "*se la proposizione di un motivo di impugnazione in ricorso per cassazione comprendente quesiti multipli riguardanti sia vizi di diritto ex art. 360 c.p.c., n. 3 sia vizi della motivazione ex art. 360 c.p.c., n. 5 accompagnati da unica esposizione, comporti la violazione del disposto di cui agli artt. 366 e 366 bis c.p.c., con conseguente inammissibilità e/o irricevibilità del motivo stesso*".

3.3. Ulteriore violazione degli artt.366 e 366 bis cpc ex art.360 cpc e chiede alla Corte "*se la proposizione di una contestazione alla sentenza impugnata in ricorso per cassazione senza la indicazione di alcuno dei motivi di impugnazione previsti dagli artt. 360 e 366 c.p.c. senza che detta contestazione sia in alcun modo riferibile ai motivi di impugnazione in ricorso formulati e senza la indicazione dei quesiti o delle indicazioni richieste dall'art. 366 bis c.p.c., possa essere considerato ammissibile o ricevibile*". Il F. e la Nuova Campari hanno prodotto memoria a norma dell'art.378 cpc.

4. I ricorsi vanno riuniti, essendo stati proposti avverso la medesima sentenza (art.335 cpc).

5. Diversamente da quanto sostengono N.C., BANCA, il ricorso principale è tempestivo, sia perchè il termine "*lungo*" per l'impugnazione scade un anno e quarantasei giorni dopo la pubblicazione della sentenza, sia perchè, nella specie, deve essere calcolato due volte il periodo di sospensione feriale. La sentenza della Corte territoriale è stata pubblicata, mediante deposito nella segreteria del giudice che l'ha pronunciata, in data 23 giugno 2008.

Il termine annuale di decadenza dall'impugnazione, previsto dall'art.327 cpc ha dunque subito una prima interruzione, dopo il decorso di trentotto giorni, in conseguenza della sospensione feriale (L. 7 ottobre 1969, art. 1), dal 31 luglio al 15 settembre del 2008. Quindi detto termine, prima del suo decorso, si è nuovamente sospeso per il sopravvenire dell'ulteriore periodo feriale compreso tra il 31 luglio ed il 15 settembre 2009. Ed, infatti, come più volte affermato da questa Corte (Cass. 3 febbraio 2006 n. 2435; Cass. S.U.19 settembre 2005 n. 18450; Cass. 22 giugno 2005 n. 13383; Cass. 25 febbraio 2005 n. 4059; Cass. 8 gennaio 2001 n. 200), se il termine annuale di decadenza dall'impugnazione inizia a decorrere prima della sospensione per il periodo feriale, deve prolungarsi di quarantasei giorni per effetto della sospensione medesima (non dovendosi tener conto del periodo compreso tra il 1 agosto ed il 15 settembre), e se l'ultimo giorno di detta proroga venga a cadere dopo l'inizio del nuovo periodo feriale dell'anno successivo, è suscettibile di un ulteriore analogo prolungamento.

6. Diversamente da quanto sostenuto nei due primi motivi di ricorso incidentale, i primi due motivi di quello principale sono ammissibili, dovendosi ribadire - come precisato da questa S.C., sia pure dopo iniziali divergenti pronunzie - che è ammissibile il ricorso per cassazione, che denunzi con unico motivo vizi di violazione di legge e di motivazione. poichè nessuna prescrizione è rinvenibile nelle norme processuali che ostacoli tale la duplice denuncia, a nulla rilevando l'art.360 bis cpc, inserito dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, n.40, art.6, il quale esige che nel caso previsto dal n.3 dell'art.360 cpc il motivo sia illustrato - come nella specie - con un quesito di diritto e, nel caso previsto dal n.5. che l'illustrazione contenga la chiara indicazione del fatto controverso, in relazione al quale la motivazione si assume che sia omessa o contraddittoria. ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza la renda inidonea a giustificare la decisione; non anche che il quesito di diritto e gli elementi necessari alla illustrazione del vizio di motivazione siano prospettati in motivi distinti (Cass. n. 976/2008; 7261/2009). E' invece,

fondata l'eccezione di cui al terzo "motivo" del ricorso incidentale, in quanto le deduzioni del ricorrente riportate al precedente punto 2.2.4., trattandosi di contestazioni che non si riferiscono ad uno specifico "punto" della decisione impugnata e che, quindi, non possono neanche essere considerate oggetto di un motivo di ricorso per cassazione, stante la mancanza di "riferibilità" alla sentenza oggetto d'impugnazione.

7. Le censure di cui al primo motivo del ricorso principale sono fondate nei termini di seguito precisati. Il loro accoglimento - ed il conseguente nuovo esame che dovrà condurre il giudice di merito - assorbe ogni decisione in ordine a quelle oggetto del secondo motivo.

7.1. Sussistono, in particolare, i denunciati vizi motivazionali, in quanto la Corte territoriale, dopo aver passato in breve rassegna, i principi affermati da questa Corte in tema di diligenza richiesta al Notaio rogante, ritiene "lampante" la colpa del professionista nell'effettuazione delle "visure" perchè con separato atto (successivo di poco più di sette mesi al rogito) egli aveva dichiarato di aver effettuato specifico esame dei documenti e dei pubblici registri senza rinvenire alcun peso sul compendio immobiliare sito in (OMISSIS).

Ritiene, invece, questa Corte che - come dedotto nelle censure motivazionali di cui ai precedenti punti 2.1.4. e 2.1.5. l'affermazione della responsabilità del Notaio non possa basarsi su tale elemento, specialmente ove non sia prima correttamente individuato - nella competente sede del giudizio di merito (argomento desumibile, tra le altre, da Cass. n. 566/2000 - l'ambito della diligenza esigibile dal professionista nella peculiare vicenda di cui è causa.

7.2. Questi, in punto di fatto, gli elementi: il 1 luglio 1989 viene trascritto il trasferimento della sede sociale della T. da (OMISSIS) a (OMISSIS); il 22 febbraio 1990 vengono iscritte le ipoteche in danno della predetta società; ma, nonostante l'indicato trasferimento, esse vengono registrate nel registro dei debitori in cui la T. era identificata solo attraverso la vecchia sede di (OMISSIS), mentre nulla veniva annotato nel pur esistente registro dei debitori intitolato alla stessa con indicazione della nuova sede in (OMISSIS). In questo contesto fattuale, si collocano le visure effettuate dal Notaio in vista del rogito del 4 marzo 1999 e che, essendo localizzate sui dati identificativi della società emergenti in vista di detta stipula non rilevano visure pregiudizievoli per la T. con sede in (OMISSIS).

7.3. In punto di diritto, la Corte territoriale richiama il consolidato l'orientamento circa l'oggetto della prestazione del notaio negli atti di trasferimento immobiliare, che si estende alle attività accessorie funzionali ad assicurare lo scopo dell'atto e comprende in particolare l'obbligo di procedere alle visure catastali, sicchè l'inosservanza di tali obblighi accessori comporta la responsabilità contrattuale del professionista (Cass. n. 24733/2007). Ma, nel caso in esame, è determinante, come si è detto, l'individuazione della portata della diligenza esigibile. La sentenza impugnata richiama Cass. n.1330 del 2004. secondo cui "di per sè, il mancato aggiornamento del cd. registro generale (N.d.R.: recte, particolare) non può costituire motivo di esonero da responsabilità del notaio rogante, il quale ha comunque la possibilità di consultare tale registro (generale) e rendersi conto dell'esistenza di trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli non risultanti dai registri particolari. **Può peraltro verificarsi l'ipotesi in cui, per il notevole ritardo nell'aggiornamento dei registri particolari nelle piccole Conservatorie, o per il numero elevato di formalità inserite giornalmente nel registro generale nelle piccole Conservatorie l'accertamento della esistenza o meno di formalità pregiudizievoli nel**

periodo di tempo compreso tra la data di aggiornamento dei registri particolari e la data della stipula, rappresenterebbe un'attività eccessivamente onerosa per il notaio.

Quest'ultimo, però, in tal caso non può senz'altro ritenersi esentato da una consultazione del registro generale, ma è tenuto ad avvertire il cliente che le visure effettuate non sono aggiornate, in adempimento dell'obbligo di correttezza che presiede alla esecuzione del contratto e che si traduce nell'obbligo di informazione cui è tenuto il professionista nei confronti del cliente (sentenza cit. in motivazione).

7.4.1 Nella specie, invece, non si tratta di ritardo nella registrazione nel registro particolare, ma di "sviamento" nella registrazione, perchè viene annotata nel registro del debitore indicato con la vecchia sede e non in quello con la nuova sede.

Pertanto, il notaio ricorrente ha dedotto che l'elevato numero di formalità da consultare nel registro generale avrebbe reso eccessivamente onerosa la sua prestazione.

7.4.2 Al riguardo, merita di essere citato l'orientamento richiamato dal ricorrente, secondo cui, se *"non può contestarsi che costituisce obbligo del notaio consultare anche il registro generale per il periodo successivo all'aggiornamento del registro particolare, non può ugualmente dubitarsi che tale obbligo sussista con riferimento alle ipotesi in cui tale mancato aggiornamento riguardi un limitato periodo di tempo, non potendo pretendersi che il notaio consulti migliaia di formalità"* (Cass. n.7261/2003. resa in fattispecie in cui dalla sentenza impugnata risultava che l'ipoteca, pur essendo stata inserita nel registro generale il 4 gennaio 1986, non era reperibile fino al 18 aprile 1988 - non si comprendeva se per mancato aggiornamento del registro particolare, oppure per mancato aggiornamento delle tavole alfabetiche. come sembrava sostenere nell'occasione il notaio -, per cui occorre chiarire per quale motivo il notaio rogante fosse da ritenere in colpa per non avere consultato il registro particolare con riferimento a periodo superiore a due anni e due mesi antecedenti la data della stipula).

7.5. Proprio per individuare l'ambito della diligenza esigibile dal professionista, allora, nella fattispecie si deve avere riguardo non solo all'estensione (quantitativa e temporale) degli accertamenti e delle visure esperibili, ma è fondamentale indirizzare l'indagine sulla regolarità delle registrazioni.

In altri termini: non intensificando gli accertamenti che si riesce a trovare qualcosa che non sia stato correttamente pubblicato. In proposito, va richiamato quanto precisato da questa Corte nella giurisprudenza pur richiamata, per altro verso, nella sentenza impugnata. Infatti, Cass. n.15183 del 2004 ha affermato che *"..non possono ritenersi irrilevanti, sotto il profilo della responsabilità, tutte quelle irregolarità che sono destinate a rendere infruttuose eventuali ricerche del titolo reso pubblico. Ora, poichè la trascrizione sui registri immobiliari è informata al criterio della ricerca per nome ("rubrica dei cognomi" sulla "tavola alfabetica") del soggetto a cui si riferisce, essendo le modalità pratiche di attuazione della pubblicità immobiliare impiantate su base personale (Cass. 22.4.1997 n.3477; 1.12.1995 n. 12429), che consente di effettuare le visure delle note di trascrizione solo sulla base degli esatti dati di identificazione delle persone, qualora, per errore della Conservatoria, la trascrizione, ancorchè la nota sia stata correttamente redatta, venga registrata a carico di altra persona diversa dall'effettivo alienante dell'immobile, e quindi imputata in un diverso, conto individuale, ciò può in conseguenza comportare per il terzo in buona fede (che non ha l'onere di esaminare altri atti o*

documenti ovvero il Registro (Generale d'ordine) l'infruttuosità della ricerca del titolo reso pubblico (cfr. Cass. 02/02/2000, n.1135, che tuttavia pare giungere a ritenere la stessa invalidità della trascrizione). Tale evenienza, quindi, non esclude da responsabilità il comportamento del conservatore, sia pure nei limiti di cui all'art.232 bis disp. att. cc, ovvero del Ministero a norma della L. n. 22 del 1983, art.6 (secondo cui: "Il Ministero delle finanze è responsabile dei danni cagionati, anche senza dolo o colpa grave, dal conservatore dei registri immobiliari dopo il 24 novembre 1973"). Infatti, l'art.2679 cc, comma 2 statuendo che il conservatore deve tenere gli altri registri che sono ordinati dalla legge, tra cui, ai sensi del R.D. n. 2130 del 1874, anche la tavola alfabetica e la rubrica dei cognomi, pone a carico del conservatore un obbligo di corretta tenuta di tali registri, con la conseguenza che, se tanto non avviene, il soggetto che ha subito un danno da tale comportamento deve essere risarcito" (sentenza citata, in motivazione).

7.6. Sulla base delle considerazioni che precedono, la Corte territoriale non poteva limitarsi ad affermare che era lampante nella fattispecie la responsabilità del notaio.

Infatti, le affermazioni in diritto che precedono tale apodittico rilievo si limitano a riferire gli orientamenti giurisprudenziali di questa S.C. in tema di obblighi professionali del notaio e ne estendono il dovere degli accertamenti sulla libertà del bene (senza limiti di tempo) anche oltre il registro particolare. Inoltre, i giudici di appello non hanno tenuto conto dell'atteggiarsi di detto dovere desumibile dagli altri principi giurisprudenziali sopra richiamati (v. precedenti punti 7.4.2 e 7.5.) e, soprattutto, dalle circostanze del caso concreto.

Ne deriva che la motivazione: relativa all'accertamento della violazione agli obblighi professionali del notaio dovrà verificare se si tratti di fattispecie in cui si debba stabilire l'ambito di esigibilità della condotta in presenza di uno "sviamento" determinato da irregolare (e non da ritardata) registrazione della formalità.

Come si è preannunciato, il motivato esame che il giudice di merito dovrà condurre alla luce dei riferiti elementi assorbe ogni decisione in ordine alle censure di cui al secondo motivo del ricorso principale.

8. Pertanto va accolto il primo motivo del ricorso principale, assorbito il secondo ed inammissibile ogni altra censura in esso contenuta nonché i primi due motivi del ricorso incidentale, di cui si è rivelato fondato il terzo motivo (relativo alle censure subordinate contenute nel ricorso principale).

Va cassata la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata, anche per le spese, alla medesima Corte territoriale in diversa composizione.

PQM

Riunisce i ricorsi. Accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbito il secondo ed inammissibile ogni altra censura di cui allo stesso ed i primi due motivi dell'incidentale, fondato il terzo.

Cassa la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte, e rinvia, anche per le spese alla Corte di Appello di Roma in diversa composizione