

Consiglio Nazionale Forense, sent. 8 aprile 2024, n. 125

(omissis)

Il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme ha impugnato la suindicata decisione n. 16/2022 del Consiglio Distrettuale di Disciplina Forense presso la Corte d'Appello di Catanzaro, II Sezione, che non ha ritenuto sussistente la responsabilità disciplinare degli Avvocati [BBB] e [CCC], incolpati per le violazioni di cui al seguente capo di imputazione:

"Violazione degli artt. 9, comma 2, 23 comma 3, 24, 25, comma 2, 63, 64 cod. deont., perché, quali difensori della Sig.ra [DDD], al fine di trarre profitto abusando dello stato di incapacità critica e nella gestione degli atti a carattere patrimoniale ed economico, approfittando altresì della morte della madre della cliente, unico familiare, avvenuta in data 7 luglio 2010, le promettevano aiuto per le pratiche successorie e, con tale apparente scopo, la inducevano a sottoscrivere in loro favore un contratto di vendita dell'immobile sito in Lamezia Terme, via [OMISSIS], piano terzo int. 7, con annesso locale ripostiglio ad un prezzo nominale di € 100.000,00, di cui € 15.000,00 pagati con assegno a firma dell'Avv. [CCC], € 15.000,00 pagati con assegno a firma dell'Avv. [BBB], senza mai versare il saldo di € 70.000,00; vendita, in realtà, non voluta dalla [DDD], la quale, a causa della dismissione dell'immobile ad un prezzo comunque assai inferiore a quello di mercato, rimaneva priva di sufficienti mezzi di sostentamento.

In Lamezia Terme ed [OMISSIS], dal 13 ottobre 2010 e con condotta perdurante."

La vicenda disciplinare in questione trae origine da un atto di querela - denuncia del 18 marzo 2013, presentato dalla Sig.ra [DDD] nei confronti dell'Avv. [BBB] e dell'Avv. [CCC], nel quale veniva esposto quanto segue:

- dopo il 2009, a seguito di una presentazione effettuata dalla Sig.ra [EEE], la Sig.ra [DDD] conosceva l'Avv. [BBB], genero della suddetta Sig.ra [EEE], che proponeva alla madre della Sig.ra [DDD], Sig.ra [FFF], la quale era all'epoca proprietaria dell'appartamento posto in Lamezia Terme, Via [OMISSIS], piano terzo, int. 7, di prendere in locazione il suddetto appartamento unitamente al proprio collega di studio, Avv. [CCC];
- veniva, quindi, stipulato il contratto di locazione per un canone mensile di Euro 500,00.=. mensili, che la Sig.ra [DDD] avrebbe poi scoperto essere notevolmente inferiore al canone di mercato per un appartamento di quel tipo;
- i rapporti con i conduttori venivano tenuti dalla Sig.ra [DDD], in quanto la madre non usciva mai di casa, e capitava che, avendo la Sig.ra [DDD] problematiche nella gestione delle sue risorse economiche, nei momenti di difficoltà in cui aveva necessità di denaro, essa si recasse presso lo studio degli Avvocati [BBB] e [CCC] per chiedere il pagamento anticipato del canone del mese successivo;

- in tali occasioni gli Avvocati [BBB] e [CCC] avevano manifestato la disponibilità a concedere alla Sig.ra [DDD] anche piccoli prestiti, che, secondo quest'ultima, nel periodo dal 2009 al 2011 sarebbero ammontati a poche migliaia di euro;
- in data 7 luglio 2010 decedeva la Sig.ra [FFF], madre della Sig.ra [DDD], e quest'ultima, essendo rimasta sola, ha avuto un periodo molto difficile sia sotto l'aspetto psicologico, che sotto l'aspetto economico;
- gli Avvocati [BBB] e [CCC] si erano, quindi, offerti di aiutare la Sig.ra [DDD], come in effetti avevano fatto, pagandole le spese del funerale della madre e quelle per l'apertura della successione in suo favore, sbrigando le pratiche necessarie e provvedendo anche ad estinguere un piccolo prestito acceso presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena dalla madre;
- in data 13 agosto 2010 gli Avvocati [BBB] e [CCC] si erano recati con la Sig.ra [DDD] in [OMISSIS] presso lo studio di un legale, dove essa aveva sottoscritto un documento di cui non aveva compreso la natura, perché si trovava in assoluto stato confusionale;
- nei mesi successivi la Sig.ra [DDD] si era regolarmente recata presso lo Studio degli Avvocati [BBB] e [CCC] a riscuotere il canone di locazione e, talvolta, anche a ricevere in prestito piccole somme e questo fino all'estate del 2011, periodo dopo il quale il canone di locazione non le era stato più corrisposto;
- la Sig.ra [DDD] aveva chiesto, quindi, spiegazioni all'Avv. [BBB], il quale le aveva detto che l'affitto non le sarebbe stato più pagato e che doveva restituire loro l'importo di Euro 80.000,00.=., altrimenti si sarebbero tenuti l'appartamento;
- non avendo più entrate, la Sig.ra [DDD] aveva dovuto vendere un box-garage di sua proprietà, ma, dopo poco tempo, si era trovata nuovamente in difficoltà e si era, quindi, rivolta per chiedere aiuto alla cugina, Sig.ra [GGG], e al marito della stessa, Sig. [HHH];
- i Signori [FFF] e [HHH] si erano, pertanto, rivolti all'Avv. [BBB] per chiedergli spiegazioni e questi avrebbe detto loro che aveva acquistato l'appartamento di Via [OMISSIS] pagando un prezzo di Euro 200.000,00.=.;
- alla richiesta dei Signori [FFF] e [HHH] di poter avere l'atto di vendita e di sapere come e quando era stato corrisposto il prezzo di Euro 200.000,00.=., l'Avv. [BBB] avrebbe risposto che forse doveva pagare ancora alcune somme e che per dare la copia dell'atto di vendita avrebbe dovuto prima chiedere l'autorizzazione del collega [CCC];
- l'Avv. [BBB] avrebbe detto anche al Sig. [HHH] che, qualora la Sig.ra [DDD] avesse intentato un'azione legale, lui si sarebbe preso anche l'altro appartamento e il magazzino;
- i cugini della Sig.ra [DDD] avevano, quindi, effettuato una visura immobiliare ed erano venuti in possesso di una copia dell'atto di compravendita immobiliare con il quale in data 13 agosto 2010 la Sig.ra [DDD] aveva venduto, in [OMISSIS], agli Avvocati [BBB] e [CCC] il suindicato appartamento di Via [OMISSIS] e un locale ripostiglio per il prezzo di Euro 100.000,00.=., corrisposto quanto ad Euro 70.000,00.=. in data anteriore al 4 luglio 2006 e quanto ad Euro 30.000,00.=. a mezzo due assegni bancari di Euro 15.000,00 cadauno;

- la Sig.ra [DDD] era rimasta sconvolta dalla notizia, tanto più che l'atto notarile in questione risultava essere stato stipulato in [OMISSIS], mentre lei era certa di essersi recata il 13 agosto 2010 solo in uno studio di [OMISSIS] e, a seguito di un sopralluogo sul posto, accompagnata dal legale a cui si era rivolta, Avv. [OMISSIS], aveva anche individuato il portone del palazzo di [OMISSIS] dove si trovava tale studio;
- la Sig.ra [DDD] ed il suo legale riuscivano poi ad individuare e a contattare l'Avv. [III], titolare del suindicato studio di [OMISSIS], il quale confermava che in data 13 agosto 2010, presso il suddetto suo studio era stato rogato dal Notaio [OMISSIS] di [OMISSIS], per alcune persone di Lamezia Terme, un atto di compravendita;
- la Sig.ra [DDD] ed il suo legale venivano anche ricevuti dall'Avv. [III] in detto studio e la Signora [DDD] riconosceva la stanza nella quale essa aveva sottoscritto in data 13 Agosto 2010 l'atto di cui non ricordava il contenuto;
- nel colloquio che la Sig.ra [DDD] e il suo legale avevano avuto con l'Avv. [III], quest'ultimo aveva ricordato la stipula del contratto di compravendita in questione e la dazione degli assegni, dei quali aveva fatto anche la fotocopia, ma aveva dato segno di nervosismo quando gli era stato evidenziato che nel contratto come luogo di stipula figurava [OMISSIS] e non [OMISSIS];
- la Sig.ra [DDD] rilevava di non avere mai ricevuto l'importo di Euro 100.000,00.=. riportato nel contratto di compravendita e, in particolare, dichiarava di non ricordare nulla dell'importo di Euro 70.000,00.=. indicato in detto contratto, che avrebbe ricevuto prima del 4 luglio 2006, né di ricordare che fine avessero fatto i due assegni bancari di Euro 15.000,00.=. cadauno, descritti sempre nel contratto di compravendita, che, comunque, assumeva di non avere incassato, in quanto non sarebbero risultati mai versati sul suo unico conto corrente accesso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena di Lamezia Terme;
- la Sig.ra [DDD] rilevava, altresì, che dall'agosto del 2010 e fino all'estate del 2011 gli Avvocati [BBB] e [CCC] avevano regolarmente continuato a pagarle il canone di locazione dell'appartamento in questione;
- la Sig.ra [DDD] riferiva, quindi, che il suo legale le aveva spiegato che la condotta degli Avvocati [BBB] e [CCC] avrebbe potuto avere la finalità di non farle rendere conto che aveva venduto l'appartamento oggetto del suindicato contratto di compravendita, per far decorrere il termine annuale per la proposizione dell'azione di rescissione per lesione ultra dimidium e ribadiva che essa non si era, comunque, resa conto, anche per la sua condizione psicologica che si era aggravata, di aver venduto l'appartamento e di avere preso atto di detta vendita solo nell'estate del 2012, dopo l'intervento in suo aiuto dei cugini Signori [GGG] ed [HHH].

La Sig.ra [DDD] concludeva il suo atto di querela - denuncia sostenendo che la condotta degli Avvocati [BBB] e [CCC], che si era concretizzata nell'aver abusato dei bisogni, delle passioni e dell'inesperienza di una persona in stato di infermità o di deficienza psichica per indurla a compiere un atto dannoso al fine di procurarsi un ingiusto profitto, ovvero sia l'acquisto senza corrispettivo di un

appartamento del valore commerciale di oltre Euro 300.000,00.=., avrebbe integrato il reato di cui all'art. 643 C.p.c..

Nel frattempo, il Tribunale di Lamezia Terme, su istanza della stessa Sig.ra [DDD], nominava amministratore di sostegno della medesima il Sig. [HHH].

In forza del suindicato atto di querela - denuncia veniva aperto dinanzi alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Paola il procedimento penale n. 749/2013 per circonvenzione di incapace in danno della Sig.ra [DDD], di cui dalla suddetta Procura della Repubblica veniva data notizia, in data 12 gennaio 2016, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme, il quale di ciò notiziava gli Avvocati [BBB] e [CCC] con comunicazioni del 2 febbraio 2016 e il CDD di Catanzaro con comunicazione dell'8 febbraio 2016.

In relazione al suddetto procedimento penale, ad una prima richiesta di rinvio a giudizio effettuata nel gennaio - maggio 2015, poi dichiarata nulla dal Tribunale di Paola con provvedimento in data 11 gennaio 2018, seguiva una successiva richiesta di citazione a giudizio del 13 aprile 2018, in esito alla quale il Tribunale di Paola, con sentenza pre-dibattimentale, dichiarava nel giugno 2018 il reato estinto per intervenuta prescrizione.

Il Presidente del CDD di Catanzaro aveva disposto, nel frattempo, l'iscrizione nel registro riservato del procedimento a carico dell'Avv. [CCC] con l'attribuzione del n. 36/2016 nonché del procedimento a carico dell'Avv. [BBB] con l'attribuzione del n. 37/2016 e i due procedimenti venivano successivamente riuniti.

Dopo una prima fase svoltasi nel corso della consiliatura poi scaduta, il Presidente del CDD di Catanzaro assegnava il fascicolo alla II Sezione, designando come Consigliere Istruttore l'Avv. [JJJ], la quale in data 26 giugno 2020 chiedeva l'approvazione del capo di imputazione sopra trascritto, che avveniva nella seduta del 26 giugno 2020.

Dopo la comunicazione del capo di incolpazione gli Avvocati [CCC] e [BBB] depositavano memorie corredate da allegati.

In data 9 settembre 2020 il Consigliere Istruttore chiedeva la citazione a giudizio che veniva disposta dalla Sezione in data 22 marzo 2021.

Gli incolpati facevano pervenire ulteriore memoria con una corposa allegazione documentale, tra cui una consulenza tecnica di stima dell'appartamento in questione.

Nelle memorie difensive degli Avvocati [BBB] e [CCC] veniva rilevato, in sintesi, quanto segue:

- la Signora [DDD] non era affatto incapace di intendere e di volere;
- il prezzo da essi pagato per l'appartamento in questione era del tutto congruo, producendo al riguardo anche un'apposita perizia;
- essi avevano consegnato alla Signora [DDD] i due assegni bancari di Euro 15.000,00.=. cadauno indicati nel contratto di compravendita del 13 agosto 2010;
- essi, incluso l'importo dei due assegni bancari suindicati, avevano corrisposto complessivamente alla Sig.ra [DDD] la somma di Euro 120.181,38.=.:

Gli Avvocati [BBB] e [CCC] precisavano, quindi, dettagliatamente, le somme da essi corrisposte e dal relativo elenco risultavano 22 versamenti e/o operazioni,

effettuati nel periodo dal 12 gennaio 2010 al 10 gennaio 2012, di cui molti in contanti, riguardo ai quali venivano depositati dagli incolpati i relativi documenti giustificativi e le relative ricevute, per il suddetto complessivo importo di Euro 120.181,38.=..

In particolare, l'importo più rilevante, pari ad Euro 50.000,00.=., risultava essere stato corrisposto in data 10 gennaio 2012, mediante accollo ed estinzione da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC] di un debito di pari importo della Sig.ra [DDD] nei confronti della suocera dell'Avv. [BBB], Sig.ra [EEE], per asseriti prestiti erogati da quest'ultima alla Sig.ra [DDD] medesima nei quindici anni precedenti.

Gli Avvocati [BBB] e [CCC] chiedevano, pertanto, che venisse emessa pronunzia di non esservi luogo a provvedimento disciplinare per insussistenza di illecito e comunque per intervenuta prescrizione dell'azione disciplinare e degli illeciti.

La Sezione disponeva l'audizione della Sig.ra [DDD], regolarmente avvenuta, e l'audizione della Sig.ra [EEE] per avere i necessari chiarimenti sui rapporti economici intercorsi, ma quest'ultima, benché ripetutamente citata, non è mai comparsa, né ha giustificato la sua assenza.

Il CDD di Catanzaro pronunciava, quindi, la propria decisione e, ritenuto che l'illecito e l'azione non erano prescritti, proscioglieva gli incolpati, rilevando che:

- il prezzo convenuto per la compravendita dell'appartamento in questione non era manifestamente inferiore a quello di mercato;
- non vi era la prova che la Sig.ra [DDD] non si fosse determinata liberamente e volontariamente a concludere il contratto, dato che la stessa aveva reso sul punto dichiarazioni contraddittorie e che, comunque, era risultato che nel frattempo aveva venduto altri due suoi beni immobili e che quando era ancora in vita la madre sarebbe già stata intenzione della Sig.ra [DDD] di vendere il suddetto appartamento;
- il fatto che la Sig.ra [DDD] avesse problemi psichiatrici era smentito dalle dichiarazioni del medico curante;
- era inverosimile che la Sig.ra [DDD], come da essa sostenuto, avesse potuto ricevere dalla Sig.ra [EEE] l'importo di Euro 50.000,00.=. in conto dei canoni.

Il CDD di Catanzaro rilevava, altresì, che, in effetti, la "singolare compensazione" della suddetta somma di Euro 50.000,00.=., ovverosia l'avvenuto accollo ed estinzione, a saldo del prezzo dell'immobile oggetto del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, dell'asserito debito di tale importo della Sig.ra [DDD] nei confronti della Sig.ra [EEE], ingenerava qualche dubbio, anche se si era in presenza di una scrittura privata che la Sig.ra [DDD] aveva riconosciuto vergata di suo pugno, pur lamentando l'artefazione della sottoscrizione, ma non era stato possibile chiarire la questione, stante la mancata comparizione quale teste della Sig.ra [EEE], nonostante che essa fosse stata convocata più volte.

Dunque, il CDD di Catanzaro, pur dando espressamente atto nella sua decisione che restava "sullo sfondo, una vicenda umana assai triste, di una persona ormai sola e, probabilmente affetta da prodigalità (per come adombrato nelle stesse memorie difensive), nei confronti della quale gli incolpati avrebbero potuto e

dovuto rapportarsi con maggior senso di comprensione e di umanità”, nonché rimarcando che “la funzione sociale alla quale l’Avvocato è chiamato..... imporrebbe il possesso di requisiti morali tali da sconsigliare di entrare in rapporti commerciali con persone che, per qualsiasi ragione, siano in stato di bisogno economico”, ha ritenuto di dover prosciogliere gli Avvocati [BBB] e [CCC].

Avverso tale decisione di proscioglimento, ha proposto tempestivo ricorso al C.N.F. il Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme, deducendo i seguenti due motivi, il secondo dei quali articolato in quattro sottomotivi:

i) la contraddittorietà nella motivazione della decisione e la non corrispondenza tra le ragioni addotte e la statuizione finale di proscioglimento, posto che nella motivazione vi sarebbe stata la descrizione e la configurazione di un illecito disciplinare;

ii) l’inattendibile valutazione degli elementi probatori acquisiti e la conseguente inesatta applicazione delle norme disciplinari oggetto di contestazione in quanto il CDD di Catanzaro (a) avrebbe omesso di considerare la sussistenza di un rapporto professionale degli incolpati con la Sig.ra [DDD] sia in epoca anteriore che in epoca successiva alla stipula del contratto di compravendita, (b) avrebbe omesso di considerare le condizioni di incapacità della Signora [DDD] a condurre affari e a stipulare contratti, (c) si sarebbe adagiato acriticamente sulle conclusioni finali della perizia sul valore dell’immobile redatta su incarico degli incolpati, senza rilevare alcuni elementi desumibili dalla stessa perizia circa il reale valore del bene immobile, poi abbattuto con arbitrari coefficienti correttivi e senza considerare che, comunque, tale tecnico aveva stimato, pur dopo detti abbattimenti e senza considerare il valore del locale ripostiglio di 16 mq. posto all’ultimo piano, il valore del bene in Euro 135.583,80.=. ben superiore a quello stabilito per la compravendita, (d) non avrebbe dato il giusto rilievo alla asserita compensazione tra il credito della Sig.ra [DDD] nei confronti degli incolpati per il saldo del prezzo della compravendita ed il credito di Euro 50.000,00.=. vantato dalla Sig.ra [EEE] nei confronti della Sig.ra [DDD] medesima, che peraltro aveva sempre affermato che tale credito della Sig.ra [EEE] sarebbe ammontato non ad Euro 50.000,00.=., bensì ad Euro 15.000,00.=., il che avrebbe comportato una possibile locupletazione da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC] di ben Euro 35.000,00.=., sottolineando come tale meccanismo messo in atto dagli incolpati avesse determinato un’assoluta ed assurda commistione tra le funzioni di avvocato, quelle di debitori della parte venditrice e quelle di cessionari di un credito vantato da una terza persona, peraltro legata da vincoli di stretta affinità con uno dei due incolpati.

Il COA di Lamezia Terme formulava, quindi, le seguenti conclusioni:

“Voglia il Consiglio Nazionale Forense, in sede giurisdizionale e quale sezione disciplinare, così provvedere:

1. ACCOGLIERE l’impugnazione proposta dall’Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme e, di conseguenza, RIFORMARE la decisione impugnata DICHIARANDO gli incolpati responsabili degli illeciti disciplinari indicati nell’imputazione approvata dal Consiglio di Disciplina nella seduta di Sezione del 26/6/2020 e, quindi,

IRROGARE agli stessi le sanzioni disciplinari conseguenti alla violazione degli artt. 9, comma 2, 23, comma 3, 24, 25, comma 2, 63 e 64 del Codice Deontologico.

2. ADOTTARE ogni altra eventuale statuizione necessaria per la conclusione del procedimento”.

In relazione all'impugnazione proposta dal COA di Lamezia Terme, gli Avvocati [BBB] e [CCC], tramite il loro difensore Avv. [OMISSIS], hanno depositato in data 3 ottobre 2023 in questo giudizio dinanzi al CNF una memoria, rilevando:

- l'inammissibilità del primo motivo di gravame in quanto diretto verso un obiter dictum, vale a dire verso un'affermazione graficamente contenuta nel testo della motivazione che non ha avuto alcun tipo di incidenza sulla decisione adottata;
- l'infondatezza sempre del primo motivo di gravame stante l'impossibilità di muovere un rimprovero anche solo morale agli Avvocati [BBB] e [CCC] per i fatti di cui al capo di incolpazione, posto che la vicenda de qua riguarda una persona pienamente sana di mente e non in stato di bisogno, che dopo essersi liberamente determinata alla vendita dell'immobile in questione, si è poi pentita dell'affare, tentando di porlo in "non cale" con ogni mezzo possibile compresi un'azione civile, una denuncia penale ed un esposto disciplinare;
- l'infondatezza del secondo motivo di gravame, sottomotivo a), stante l'insussistenza di alcun rapporto professionale anteriore alla stipula dell'atto di compravendita e l'irrilevanza del rapporto professionale intrattenuto dall'Avv. [BBB] dopo la conclusione del contratto di compravendita;
- l'infondatezza del secondo motivo di gravame, sottomotivo b), stante l'insussistenza di una condizione di incapacità della Sig.ra [DDD], visto che non risultavano pregressi di natura psichica/psichiatrica a carico della medesima, essa era titolare di patente di guida, aveva alienato nell'anno 2010-2011 altri beni immobili e intratteneva rapporti bancari, né poteva avere alcuna rilevanza la successiva ammissione della Sig.ra [DDD] all'amministrazione di sostegno, posto che non era mai stata prodotta e/o acquisita la documentazione versata in sede di volontaria giurisdizione per ottenere tale misura di protezione;
- l'infondatezza del secondo motivo di gravame, sottomotivo c), stante il fatto che il prezzo dell'immobile era stato congruo rispetto al valore dell'immobile risultante dalla perizia dell'Ing. [KKK], depositata dagli Avvocati [BBB] e [CCC];
- l'infondatezza del secondo motivo di gravame, sottomotivo d), stante l'effettivo pagamento del prezzo, con riferimento anche a quanto corrisposto mediante l'accollo di un debito di Euro 50.000,00.=. della Sig.ra [DDD] nei confronti della Sig.ra [EEE].

Gli Avvocati [BBB] e [CCC] riproponevano, inoltre, l'eccezione di nullità dell'atto di citazione a giudizio perché non enunciava in forma chiara e precisa gli addebiti, nonché l'eccezione di prescrizione secondo le disposizioni dell'art. 56 della Legge n. 247/2012, essendo decorsi oltre sette anni e mezzo dalla stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, e, in ogni caso, anche secondo le disposizioni dell'art. 44 del R.D. n. 1578/1933, stante l'insussistenza in concreto di una condotta penalmente rilevante e stante il fatto che, comunque, al momento dell'esercizio dell'azione penale, da farsi risalire alla richiesta di

rinvio a giudizio datata 18 aprile 2018, in quanto la precedente richiesta del 27 maggio 2015 era stata dichiarata nulla dal Tribunale di Paola con provvedimento dell'11 gennaio 2018, l'azione disciplinare sarebbe già stata prescritta.

Gli avvocati [BBB] e [CCC] chiedevano, quindi, l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"Voglia l'Onorevole Consiglio Nazionale Forense, contrariis rejectis e per le suesposte ragioni, rigettare il gravame proposto dal COA di Lamezia Terme, confermando la pronunzia di non esservi luogo a provvedimento disciplinare per insussistenza di illecito e comunque per intervenuta prescrizione dell'azione disciplinare e degli illeciti emessa dal CDD".

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare occorre esaminare l'eccezione di prescrizione sollevata dalla difesa degli Avvocati [BBB] e [CCC], in quanto un eventuale accoglimento della stessa determinerebbe l'estinzione del procedimento.

La suddetta eccezione di prescrizione risulta, peraltro, inammissibile in ragione della formazione progressiva del giudicato, perché sulla stessa si è già espressamente pronunciato il CDD di Catanzaro, ritenendola infondata, e tale capo della decisione di primo grado non è stato oggetto di tempestiva impugnazione, tramite ricorso incidentale, da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC], né nella loro memoria del 3 ottobre 2023 i suddetti Avvocati hanno censurato in modo specifico la decisione sul punto del CDD, laddove l'eccezione di prescrizione è stata respinta sul rilievo che, nel procedimento penale, anche la richiesta di citazione a giudizio poi dichiarata nulla resta un valido esercizio di espressione dell'azione penale.

L'eccezione in questione risulta, comunque, anche infondata per i seguenti motivi:

- i fatti addebitati agli incolpati, con particolare riferimento alla violazione degli artt. 9, comma 2, 23 comma 3, 24, 25, comma 2, 63, 64 del Codice Deontologico "perché, quali difensori della Sig.ra [DDD], al fine di trarre profitto abusando dello stato di incapacità critica e nella gestione degli atti a carattere patrimoniale ed economico, approfittando altresì della morte della madre della cliente, unico familiare, avvenuta in data 7 luglio 2010, le promettevano aiuto per le pratiche successorie e, con tale apparente scopo, la inducevano a sottoscrivere in loro favore un contratto di vendita dell'immobile sito in Lamezia Terme, via [OMISSIS], piano terzo interno 7.....", si sono svolti in larga parte dal 2010 al 2012, ragione per cui agli stessi deve applicarsi il regime prescrizionale previgente alla Legge n. 247/2012;

- l'unica condotta che, stando al capo di incolpazione, è proseguita dopo l'entrata in vigore del nuovo regime prescrizionale è stata quella di non avere corrisposto il prezzo della compravendita, la quale condotta, peraltro, ove ritenuta sussistente, avrebbe avuto carattere permanente;

- relativamente alle condotte compiute fino all'anno 2012, è stato promosso nei confronti degli Avvocati [BBB] e [CCC] un procedimento penale che ha determinato la sospensione della prescrizione fino al Luglio 2018, quando è stata

rilevata l'intervenuta prescrizione del reato, con conseguente estinzione, per tale motivo, del procedimento penale stesso;

- gli incolpati hanno eccepito che la prescrizione dell'azione disciplinare era maturata prima dell'esercizio dell'azione penale, stante la nullità della richiesta di rinvio a giudizio del 27 maggio 2015;

- peraltro, come evidenziato anche dal CDD di Catanzaro, sul punto è pacifica ed incontestabile l'efficacia, ai fini dell'interruzione della prescrizione, degli atti processuali nulli, in quanto rilevano, comunque, per il loro valore oggettivo della persistenza dell'interesse punitivo da parte dello Stato (tra le tante Cass. Pen., Sez. V, 01/07/2021, n. 40996), dal che consegue che la richiesta di citazione a giudizio, se pur nulla ai fini dell'instaurazione del processo, resta un valido esercizio di espressione dell'azione penale, nonché un valido atto interruttivo della prescrizione.

Parimenti infondata risulta l'eccezione di nullità dell'atto di citazione a giudizio formulata sempre dalla difesa degli Avvocati [BBB] e [CCC], posto che il capo di incolpazione, contrariamente a quanto sostenuto da detta difesa, enunciava in forma chiara e precisa gli addebiti agli incolpati, come dimostrato anche dal fatto che essi si sono difesi in modo molto dettagliato e approfondito in merito agli addebiti stessi.

Si può, quindi, passare all'esame nel merito del ricorso del COA di Lamezia Terme che risulta fondato nei termini qui di seguito esposti.

Dalla documentazione prodotta in atti emerge in modo chiaro e inconfutabile che la Sig.ra [DDD], già quando essa ha intrattenuto rapporti economici e contrattuali con gli Avvocati [BBB] e [CCC], e quindi ben prima della nomina dell'amministratore di sostegno, era una persona psicologicamente molto fragile, incapace di gestirsi economicamente in modo adeguato, come dimostrato dal comportamento della stessa e dai consistenti anticipi di somme di denaro erogatele, su sua richiesta, dai suddetti Avvocati, i quali erano, dunque, consapevoli dei suindicati tratti della personalità della Sig.ra [DDD] medesima.

Ciò risulta dalle stesse dichiarazioni contenute nelle memorie degli Avvocati [BBB] e [CCC] e in particolare dalla tabella che riepiloga gli asseriti versamenti riportata a pagina 19 della loro memoria del 3 ottobre 2023 depositata in questo procedimento (ed a pagina 21 di quella precedente dell'8 novembre 2022 da essi depositata nel procedimento dinanzi al CDD di Catanzaro), nonché dai documenti dai medesimi prodotti, che dimostrano che:

- quando era ancora in vita la Sig.ra [FFF], madre della Sig.ra [DDD] e proprietaria dell'appartamento posto in Lamezia Terme, Via [OMISSIS], piano terzo, interno 7, locato agli Avvocati [BBB] e [CCC], questi ultimi, a fronte di un canone di Euro 500,00.=. mensili (alquanto esiguo in rapporto al tipo di immobile), avevano corrisposto alla Sig.ra [DDD] medesima l'importo di Euro 2.000,00.=. in data 12 Gennaio 2010, pari a quattro canoni anticipati dei mesi da Gennaio ad Aprile 2010, nonché l'ulteriore importo di Euro 6.000,00.=. in data 10 marzo 2010, pari a tutte le mensilità dei canoni dell'anno 2011;

- dopo la morte della Sig.ra [FFF], gli Avvocati [BBB] e [CCC] hanno anticipato in data 2 agosto 2010 alla Sig.ra [DDD] le spese per il funerale della madre, pari

ad Euro 4.500,00.=., nonché, in data 4 Agosto 2010, le spese per la voltura, gli onorari del Geometra e le imposte per la successione della madre, per il complessivo importo di Euro 4.452,00.=..

È altresì, inconfutabile, che la Sig.ra [DDD], quando a seguito del decesso della madre, si è rivolta nel luglio 2010, agli Avvocati [BBB] e [CCC] per la successione della madre stessa, lo ha fatto evidentemente per la loro qualifica di legali e anche se poi, su loro indicazione, determinate incombenze tecniche sono state svolte dal Geom. [OMISSIS], questo nulla toglie al fatto che il rapporto instauratosi tra la Sig.ra [DDD] e gli Avvocati [BBB] e [CCC], per l'assistenza prestata da questi ultimi in relazione alla suddetta successione fosse di natura professionale, al pari di quello poi intercorso l'anno successivo (quando ancora, per stessa ammissione degli incolpati, non era stato ancora saldato interamente il prezzo della compravendita del 13 agosto 2010), tra la Sig.ra [DDD] e l'Avv. [BBB], quando quest'ultimo, con comparsa di costituzione e risposta in data 1 aprile 2011, si è costituito quale difensore della Sig.ra [DDD] nel giudizio civile promosso contro la medesima dinanzi al Tribunale di Lamezia Terme dal Sig. [LLL].

Inoltre, il fatto che la Sig.ra [DDD] chiedesse e ottenesse i suddetti anticipi determinava che vi fosse una situazione di dipendenza della Sig.ra [DDD] dagli Avvocati [BBB] e [CCC] non solo economica, ma anche psicologica.

In questo contesto, già di per sé censurabile sotto il profilo deontologico, è maturata la vicenda del contratto di vendita del 13 agosto 2010 dell'appartamento posto in Lamezia Terme, Via [OMISSIS] n. 86, piano terzo, int. 7, che la Signora [DDD] aveva ereditato dalla madre, le modalità della cui stipula presentano aspetti deplorabili e censurabili deontologicamente.

In primo luogo, tenuto conto della situazione della Sig.ra [DDD] e del rapporto professionale e personale instaurato dagli Avvocati [BBB] e [CCC] con la stessa, risulta censurabile il fatto che i suddetti Avvocati abbiano portato la Sig.ra [DDD] a stipulare il summenzionato contratto di compravendita, in fretta e furia, il 13 Agosto 2010, a ridosso del ferragosto e appena trentasette giorni dopo la morte della madre, nel Comune di [OMISSIS] in Provincia di Cosenza, fuori da Lamezia di Terme e dalla Provincia di Catanzaro, a ministero di un Notaio, il Dott. [OMISSIS], del Distretto Notarile di Cosenza, anziché di quello di Catanzaro, il quale Notaio non ha nemmeno rogato il contratto nel suo studio di [OMISSIS], tant'è che il Notaio stesso ha pure indicato nell'atto pubblico di compravendita un luogo di stipula errato, modalità e tempi questi alquanto anomali che inducono a ritenere che gli incolpati avessero una gran fretta, fin troppo sospetta, nonché che il loro scopo fosse quello di non consentire alla Signora [DDD] di prestare la necessaria attenzione e di procedere con la dovuta ponderazione in merito al contratto di compravendita, per lei molto importante, che stava andando a stipulare.

Ma ciò che è ancor più censurabile è il contenuto del suindicato contratto di compravendita del 13 agosto 2010, nel quale veniva indicato un prezzo di appena Euro 100.000,00.=., obiettivamente molto esiguo e, addirittura, anche inferiore al valore del bene indicato nella perizia di parte esibita dagli stessi

incolpati, di cui il solo importo di Euro 30.000,00.=. veniva pagato contestualmente alla stipula del contratto in questione mediante due assegni bancari dell'importo di Euro 15.000,00.=. cadauno, mentre veniva dichiarato nel contratto medesimo che il residuo prezzo di Euro 70.000,00.=. era già stato pagato in contanti prima del 4 luglio 2006.

Dunque, stando a quanto dichiarato nel suddetto contratto di compravendita, il suindicato prezzo di Euro 100.000,00.=. figurava interamente corrisposto prima e al momento della stipula del contratto di compravendita in questione, tant'è che la Sig.ra [DDD] rilasciava espressa quietanza a saldo e rinunciava all'ipoteca legale (cfr. art. 3 del contratto di compravendita del 13 agosto 2010).

Tale dichiarazione, peraltro, oltre che inverosimile, in quanto non risulta che le parti, prima del 4 Luglio 2006, si conoscessero, era stata chiaramente effettuata al solo fine di eludere la normativa in tema di tracciabilità del pagamento del prezzo delle vendite di immobili introdotto dall'art 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248/2006, poi modificato dall'art. 1, comma 48, della Legge n. 296/2006, ed era anche del tutto inveritiera, come inequivocabilmente provato dalle stesse deduzioni degli incolpati.

Infatti, questi ultimi, nelle loro memorie difensive succitate, hanno dato atto che solo il complessivo importo di Euro 14.952,00.=. risulterebbe essere stato pagato prima del 13 Agosto 2010 (e, dunque, non prima del 4 luglio 2006, bensì nell'anno 2010), e non certo in conto prezzo, posto che quanto ad Euro 6.000,00.=. si tratterebbe del summenzionato importo corrisposto in data 10 marzo 2010 a titolo di anticipazione dei canoni relativi all'anno 2011, quanto ad Euro 4.500,00.=. si tratterebbe del summenzionato importo versato in data 2 agosto 2010 per le spese del funerale della madre della Sig.ra [DDD] e quanto ad Euro 4.452,00.=. si tratterebbe del summenzionato importo anticipato in data 2 e 4 agosto 2010 dagli Avvocati [BBB] e [CCC] alla Sig.ra [DDD] per le spese e le imposte della successione della madre, mentre, a parte l'importo di Euro 30.000,00.=. corrisposto con i due assegni bancari di Euro 15.000,00.=. cadauno rilasciati al momento della stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, ulteriori versamenti per complessivi Euro 23.229,38.=., di cui Euro 18.700,00.=. in contanti ed Euro 4.529,38.=. a titolo di esborsi per spese condominiali nonché per spese ed onorari per la successione della Sig.ra [FFF], sarebbero stati effettuati dagli incolpati nel periodo dal 14 Dicembre 2010 al 20 Ottobre 2011, per poi giungere, in data 10 gennaio 2012, al saldo del prezzo della compravendita tramite l'accollo da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC] dell'asserito debito di Euro 50.000,00.=. della Sig.ra [DDD] nei confronti della Sig.ra [EEE], suocera dell'Avv. [BBB], per presunti prestiti erogati da quest'ultima alla Sig.ra [DDD] medesima nei quindici anni precedenti, accollo che avrebbe comportato l'estinzione di ogni residuo credito della Sig.ra [DDD] per la suddetta compravendita.

Dunque, per stessa esplicita ammissione degli incolpati, alla data di stipula del suddetto contratto di compravendita del 13 agosto 2010, il prezzo della compravendita stessa non era stato affatto interamente pagato e, quindi, se ne deve dedurre che la Sig.ra [DDD], ha sottoscritto il contratto stesso con la

suindicata falsa dichiarazione, che affermava il contrario, e rilasciato la correlata quietanza, in modo del tutto inconsapevole e su induzione degli Avvocati [BBB] e [CCC].

Né ci si può esimere dal rilevare che, contrariamente a quanto figura nella tabella degli asseriti versamenti riportata a pagina 19 della memoria del 3 ottobre 2023 depositata dagli Avvocati [BBB] e [CCC] in questo procedimento ed a pagina 21 di quella precedente dell'8 novembre 2022, da essi depositata nel procedimento dinanzi al CDD di Catanzaro, nella quale tabella viene indicata quale causale "acconto vendita", nelle otto ricevute relative a pagamenti in contanti avvenuti dal 30 settembre 2010 al 20 ottobre 2011, per il complessivo importo di Euro 18.700,00.=., non vi è alcun riferimento al fatto che le somme oggetto di tali ricevute venissero pagate in acconto del prezzo della compravendita e la Sig.ra [DDD] si è limitata a dichiarare che riceveva l'importo indicato in ogni singola ricevuta, senza alcuna precisazione riguardo alla causale del pagamento.

Pertanto, in buona sostanza, gli Avvocati [BBB] e [CCC] hanno fatto sottoscrivere alla Sig.ra [DDD] un contratto di compravendita con il quale quest'ultima ha venduto loro, per un prezzo pattuito in misura molto esigua, come sarà ulteriormente illustrato nel prosieguo, l'appartamento in questione, facendole dichiarare di avere ricevuto l'intero saldo prezzo, cosa questa inconfutabilmente non vera, e facendole rilasciare una quietanza liberatoria in relazione all'avvenuto pagamento dell'intero prezzo, in tal modo sottraendosi dal prestare la garanzia prevista dalla legge (ipoteca legale ex art. 2817 Cod. Civ.) per il caso di alienazione dell'immobile senza il contestuale integrale pagamento del prezzo.

Il tutto aggravato dalla circostanza che non risulta che sia stata firmata alcuna scrittura integrativa che desse atto che il prezzo non era stato interamente pagato, dal che consegue che la Sig.ra [DDD] non aveva alcun documento da far valere per conseguire il suo diritto a ricevere il saldo prezzo e che detto saldo era lasciato al "buon cuore" degli acquirenti.

Anche il fatto che nelle ricevute dei pagamenti successivi alla stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, contrariamente a quanto sarebbe stato naturale, soprattutto se si considera che gli acquirenti erano avvocati, qualora si fosse voluto qualificare correttamente il titolo dei relativi versamenti, non si parli mai di versamenti "in conto prezzo della compravendita" ma ci si limiti a dare atto della ricezione delle relative somme, senza indicarne la causale, frutto questo evidentemente di una precisa scelta degli incolpati, è emblematico della volontà degli incolpati stessi di non richiamare l'attenzione della Sig.ra [DDD] sull'avvenuta vendita dell'immobile.

Altamente rivelatore della grande ambiguità e dell'assoluta mancanza di trasparenza della condotta degli incolpati è il fatto che, per loro stessa ammissione, solo i due assegni bancari di Euro 15.000,00 cadauno sono stati consegnati specificatamente in conto del prezzo della compravendita, mentre tutti gli altri versamenti e/o operazioni, che, secondo le deduzioni degli Avvocati [BBB] e [CCC], andrebbero a comporre l'importo di Euro 120.181,38.=. da essi complessivamente corrisposto a titolo di prezzo (peraltro, superiore all'importo

di quello indicato nel contratto, altro indice di ambiguità), non hanno avuto la suddetta causale.

Risulta, dunque, palese che le suindicate modalità e tempistiche con le quali è stato stipulato il contratto di compravendita in questione nonché quelle concernenti il prezzo ed il suo pagamento, sono state non solo del tutto anomale e sospette, ma anche alquanto penalizzanti ed inique per la parte venditrice.

Tali circostanze rendono credibile il racconto della Sig.ra [DDD], confermato nel corso della sua audizione del 25 febbraio 2022 dinanzi al CDD di Catanzaro, laddove essa sostiene di non essersi resa conto di avere venduto il bene immobile in questione agli Avvocati [BBB] e [CCC] e, comunque, confermano che gli incolpati si sono approfittati della fragilità psichica e dell'incapacità a gestirsi economicamente della Sig.ra [DDD], nonché della fiducia, o meglio dell'affidamento, della medesima nei loro confronti, evidentemente per i rapporti professionali e/o personali intercorsi e intercorrenti.

Dette circostanze rivelano, inoltre, che la successiva nomina di un amministratore di sostegno per la Sig.ra [DDD] sia stata una decisione assolutamente appropriata e la circostanza che la Sig.ra [DDD] stessa, all'epoca dei fatti in questione, non fosse stata ancora destinataria di una simile misura di protezione non diminuisce, né tanto meno elimina la responsabilità degli incolpati, anzi potrebbe costituire un'aggravante, in quanto essi non potevano non essersi accorti delle particolari condizioni psicologiche della medesima nonché del suo evidente grave disagio psichico e, proprio per il fatto di essere avvocati, avrebbero dovuto adottare nei confronti della stessa una condotta protettiva e, comunque, non approfittarsi di tali sue condizioni.

Ciò al fine di non ledere la dignità ed il decoro della professione forense relativamente all'affidamento che i terzi ripongono nella figura dell'avvocato e, comunque, al fine di osservare il dovere di probità, a prescindere anche dall'esistenza, o meno, di un rapporto professionale, che nel caso di specie, peraltro, pareva sussistere.

Ne consegue che risulta fondato il primo motivo del ricorso del COA di Lamezia Terme laddove con lo stesso si lamenta che il CDD di Catanzaro non avrebbe verificato la violazione dei precetti deontologici di cui agli articoli 63 e 64 del Nuovo Codice Deontologico Forense, in precedenza previsti dagli articoli 56 e 59 del Vecchio Codice Deontologico Forense, che impongono all'avvocato di comportarsi, nei rapporti interpersonali, anche al di fuori dell'esercizio della professione, in modo tale da non compromettere la fiducia dei terzi nella classe forense e nella dignità della professione, nonché gli impongono, altresì, di adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte nei confronti dei terzi.

Infatti, anche a prescindere dalla sussistenza di un rapporto professionale tra la Sig.ra [DDD] e gli Avvocati [BBB] e [CCC], il comportamento tenuto da questi ultimi sopra descritto ha senza dubbio violato i suindicati precetti deontologici, con particolare riferimento al primo di essi.

Del resto, come evidenziato nel ricorso del COA di Lamezia Terme e come sopra già ricordato, lo stesso CDD di Catanzaro ha rilevato che "gli incolpati avrebbero potuto e dovuto rapportarsi con maggior senso di comprensione e di umanità" e

che "la funzione sociale alla quale l'Avvocato è chiamato imporrebbe il possesso di requisiti morali tali da sconsigliare di entrare in rapporti commerciali con persone che, per qualsiasi ragione, siano in stato di bisogno economico", ma poi non ha tratto da tali suoi giusti rilievi le dovute conseguenze.

Anche il secondo motivo del ricorso del COA di Lamezia Terme risulta fondato nei termini qui di seguito indicati.

In primo luogo, alla luce di quanto sopra evidenziato, non è sostenibile che non intercorresse, in relazione agli adempimenti concernenti la successione della Sig.ra [FFF], che tra l'altro risultavano funzionali e necessari per la stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, un rapporto professionale tra la Sig.ra [DDD] e gli Avvocati [BBB] e [CCC], per cui questi ultimi hanno intrattenuto rapporti economici e commerciali con la cliente, entrando in conflitto di interessi con la medesima, con conseguente violazione dei precetti di cui agli articoli 23 comma 3, 24, 25, comma 2, del Nuovo Codice Deontologico Forense, in precedenza previsti dagli articoli 35 e 37 del Vecchio Codice Deontologico Forense, che vietano all'avvocato di intrattenere con il cliente e/o la parte assistita rapporti economici, patrimoniali o commerciali e gli impongono di astenersi dall'entrare in conflitto di interessi con il cliente.

Inoltre, non è stata adeguatamente considerata dal CDD di Catanzaro la grande fragilità e il grave disagio psichici della Sig.ra [DDD], nonché la sua incapacità a gestirsi economicamente, il tutto reso palese dalla condotta della medesima, quale emerge dalle stesse affermazioni degli incolpati, che non potevano non essersi resi conto di tali fragilità e disagi, poi confermati dalla successiva nomina di un amministratore di sostegno, risultando evidente, alla luce di come si sono svolti i fatti, che sarebbe stato opportuno, nell'interesse della Sig.ra [DDD], che questa misura di protezione fosse adottata molto prima.

Risulta anche non adeguatamente considerato dal CDD di Catanzaro l'esiguo importo del prezzo di Euro 100.000,00.=. dichiarato per la compravendita dell'immobile posto in Lamezia Terme, Via [OMISSIS], che la Sig.ra [DDD] aveva ereditato dalla madre, importo che risulta sensibilmente inferiore addirittura al valore di Euro 135.583,80.=., indicato (senza considerare il ripostiglio oggetto anch'esso della compravendita unitamente all'appartamento) nella perizia di parte redatta dall'Ing. [KKK] su incarico degli incolpati e da essi prodotta, così come inferiore a questo valore risulta il complessivo importo di Euro 120.181,38.=. che gli Avvocati [BBB] e [CCC] assumono avere corrisposto a titolo di prezzo (comprensivo, peraltro, di somme versate a titolo di canoni, nonché dell'importo di cui all'accollo dell'asserito debito della Sig.ra [DDD] nei confronti della Sig.ra [EEE]), né è stata data la dovuta attenzione alle modalità e alle tempistiche con le quali è stato stipulato il contratto di compravendita del 13 agosto 2010 e sarebbe stato pagato il prezzo.

In pratica, dalla morte della madre della Sig.ra [DDD], avvenuta in data [OMISSIS] 2010, alla stipula del contratto in questione sono intercorsi appena trentasette giorni e non è credibile che, come sostengono gli incolpati, ciò sia dipeso dalla volontà, libera e/o consapevole, della Sig.ra [DDD] medesima, considerate le modalità con le quali è stata conclusa la compravendita e atteso

che quest'ultima, secondo le stesse affermazioni degli Avvocati [BBB] e [CCC], ha dovuto attendere oltre un anno per conseguire il saldo dell'asserito prezzo di detta compravendita.

Quanto poi alla clausola del contratto relativa al prezzo di vendita, la stessa, per le ragioni sopra esposte, oltre che del tutto inveritiera, risultava penalizzante oltre ogni misura in danno della parte venditrice e non è pensabile che una simile clausola possa essere stata sottoscritta da una persona pienamente capace di intendere e di volere.

Così come, ferme restando le ripetute violazioni delle disposizioni normative in tema di tracciabilità dei pagamenti nonché in tema di limitazioni all'uso del contante, posto che numerosi versamenti sarebbero stati, appunto, effettuati in contanti, che già di per sé integrerebbero un illecito deontologico per il quale non è, peraltro, più possibile procedere specificatamente perché la violazione di dette normative non ha formato oggetto di apposita contestazione, risultano surreali e inconcepibili, per una persona capace di intendere e di volere e non affetta da deficienza psichica, le modalità con le quali sarebbe stato pagato il prezzo della compravendita e anche la dichiarazione resa nel contratto secondo cui il prezzo sarebbe stato pagato quanto a Euro 70.000,00.=. prima del 4 Luglio 2006.

Da ultimo, suscita non poche perplessità il modo in cui sarebbe stato definitivamente saldato dagli Avvocati [BBB] e [CCC], in data 10 gennaio 2012, dopo ben diciassette mesi dalla stipula del relativo contratto, il prezzo dell'immobile di cui al contratto di compravendita del 13 agosto 2010.

Ciò in quanto il saldo di tale prezzo sarebbe avvenuto tramite l'accollo da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC] di un asserito debito di Euro 50.000,00.=. della Sig.ra [DDD] nei confronti della Sig.ra [EEE], suocera dell'Avv. [BBB], per asseriti prestiti erogati alla Sig.ra [DDD] medesima nei precedenti quindici anni dalla Sig.ra [EEE], suocera dell'Avv. [BBB], e dunque con una sorta di compensazione tra l'importo del residuo prezzo della compravendita e l'importo del debito oggetto di accollo.

Ebbene, fermo restando che non vi è alcun documento che dimostri l'erogazione dei prestiti in questione, la ricevuta del 10 gennaio 2012, firmata dalla Sig.ra [DDD], che attesterebbe il suindicato accollo e la conseguente estinzione del debito degli Avvocati [BBB] e [CCC] nei confronti della Sig.ra [DDD] medesima per il pagamento del prezzo dell'immobile oggetto del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, appare molto dubbia.

D'altra parte, non si può non considerare che la Sig.ra [DDD], sul punto, ha effettuato dichiarazioni contrastanti, in quanto, nell'interrogatorio da essa reso all'udienza del 3 marzo 2021 nella causa civile in corso dinanzi al Tribunale Civile di Lamezia Terme (R.G. n. [OMISSIS]/2015), ha confermato l'esistenza del debito di Euro 50.000,00.=. nei confronti della Sig.ra [EEE], ma di non aver chiesto agli Avvocati [BBB] e [CCC] di pagare detto debito, mentre, nella deposizione da essa resa dinanzi al CDD di Catanzaro all'udienza del 25 febbraio 2022, ha dichiarato che il suo debito nei confronti della Sig.ra [EEE] ammontava non ad Euro 50.000,00.=., bensì ad Euro 15.000,00.=..

Sarebbe stato, quindi, necessario poter effettuare su tale questione ulteriori accertamenti, ma non è stato possibile per il CDD di Catanzaro appurare come si fossero svolti realmente i fatti, in quanto la Sig.ra [EEE], benché ritualmente più volte citata, non si è presentata per essere interrogata come teste e per fornire chiarimenti in ordine a questa singolare operazione.

Dunque, grazie anche e soprattutto alla mancanza di collaborazione della Sig.ra [EEE], non è stato (e non è) possibile escludere a priori la validità di tale operazione di accollo e di compensazione, la quale, peraltro, una volta ritenuta valida e sussistente, determinerebbe la sussistenza pure sotto questo profilo della violazione da parte dell'Avv. [BBB] del precetto deontologico che vieta all'avvocato di intrattenere con il cliente e/o la parte assistita rapporti economici, patrimoniali o commerciali (art. 23 del Nuovo Codice Deontologico Forense e art. 35 del Vecchio Codice Deontologico Forense), posto che alla data di tale operazione, 10 gennaio 2012, il suddetto Avv. [BBB] era senza dubbio il legale della Sig.ra [DDD] nel giudizio civile promosso contro la stessa dinanzi al Tribunale di Lamezia Terme dal Sig. [LLL], nel quale giudizio, come sopra rilevato, si era costituito come suo difensore con comparsa di costituzione e risposta in data 1 aprile 2011.

Ad ogni buon conto, anche senza considerare la suddetta operazione di accollo e di compensazione, integra certamente un illecito deontologico e la violazione del precetto di cui all'art. 9 del Nuovo Codice Deontologico Forense, in precedenza previsto dall'art. 5 del Vecchio Codice Deontologico Forense, che impone all'avvocato di osservare i doveri di probità, di dignità e di decoro, la sopra evidenziata condotta tenuta dagli Avvocati [BBB] e [CCC] in relazione alla stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010 e all'asserito pagamento del relativo prezzo con le modalità suindicate e questo anche indipendentemente dal fatto che la Sig.ra [DDD] potesse considerarsi cliente o parte assistita degli stessi, posto che il dovere di probità deve essere osservato pure nei confronti dei terzi e in relazione agli atti e fatti che non riguardano direttamente l'attività professionale.

Ciò anche in considerazione del fatto che la sopra evidenziata assoluta mancanza di trasparenza nelle condizioni economiche della compravendita del 13 agosto 2010 integra, già di per sé, una condotta non leale e, quindi, contraria al suddetto dovere di probità.

È vero che la Sig.ra [DDD] è caduta in alcune contraddizioni, quali quelle suindicate relative alle sue dichiarazioni circa il suo debito verso la Sig.ra [EEE], nonché quelle relative all'incasso dei due assegni bancari, dell'importo di Euro 15.000,00.=. cadauno rilasciatile dagli Avvocati [BBB] e [CCC] al momento della stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, che in un primo tempo essa ha asserito non avere incassato, salvo poi confermare, nel corso della sua audizione all'udienza del 25 febbraio 2022 dinanzi al CDD di Catanzaro, l'avvenuto incasso degli stessi, ma questo non può essere affatto interpretato come un indice di mala fede della medesima, bensì deve essere considerato come un ulteriore effetto della sua condizione di grande fragilità psichica e pure di confusione mentale.

Del resto, come sopra rilevato, risulta dalle stesse affermazioni degli incolpati, nonché dalla documentazione in atti, che gli Avvocati [BBB] e [CCC] hanno approfittato della palese suddetta grande fragilità psichica e del grave disagio della Sig.ra [DDD], nonché pure della fiducia che quest'ultima riponeva nei confronti dei summenzionati Avvocati, per acquistare il bene immobile che essa aveva ereditato dalla madre e, comunque, per effettuare tale acquisto a condizioni molto penalizzanti per la parte venditrice, a beneficio degli acquirenti, con conseguente violazione da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC] dei suindicati precetti deontologici.

Considerato l'epilogo della vicenda, costituito dall'acquisto, da parte degli Avvocati [BBB] e [CCC], di un bene immobile per un prezzo molto esiguo rispetto al suo valore e (per loro) di assoluto favore, per di più con modalità di pagamento del tutto anomale, che hanno ulteriormente avvantaggiato gli acquirenti, in quanto avrebbero consentito agli stessi di procedere al pagamento dell'esiguo prezzo con plurimi versamenti frazionati, effettuati dopo la stipula del contratto, nonché di completare tale pagamento dopo ben diciassette mesi dall'acquisto del bene immobile, senza la concessione dell'ipoteca legale, è ragionevole ritenere che la condotta degli incolpati, consistita nell'anticipare sempre più somme alla Sig.ra [DDD], fosse preordinata a produrre in quest'ultima una situazione di dipendenza psicologica ed economica dagli incolpati medesimi, al fine di consentire la conclusione della compravendita alle suindicate condizioni. Peraltro, anche qualora non si fosse trattato di un disegno preordinato fino dall'inizio, è inconfutabile che la Sig.ra [DDD], evidentemente a causa del suo stato di grande fragilità psichica, di grave disagio e di confusione mentale, di cui non sarebbe stato possibile, per chiunque, non rendersi conto, in quanto reso fin troppo evidente dal comportamento della stessa, palesasse un continuo bisogno di denaro, situazione questa aggravatasi dopo la morte della madre.

Dunque, in ogni caso, sotto quest'ultimo profilo sussiste certamente la responsabilità deontologica degli Avvocati [BBB] e [CCC] per la violazione del precetto di cui all'art. 9 del Nuovo Codice Deontologico Forense e di cui all'art. 5 del Vecchio Codice Deontologico Forense, in quanto gli stessi, in ossequio al dovere di probità che deve contraddistinguere la condotta di un avvocato non solo nei rapporti con i clienti, ma anche in quelli con i terzi, non si sarebbero dovuti approfittare di tale stato della Sig.ra [DDD] e non avrebbero dovuto stipulare con una persona che si trovava in una siffatta situazione il contratto di compravendita immobiliare in questione, il cui contenuto, come sopra rilevato, si rivela manifestamente penalizzante e iniquo per la Sig.ra [DDD] medesima, oltre che palesemente falso relativamente alla dichiarazione che il prezzo era stato interamente pagato e alla correlata quietanza che figura rilasciata dalla venditrice.

Ciò a maggior ragione se si considera che risulta palese come la Sig.ra [DDD], anche qualora si ritenesse che quest'ultima, prima della stipula del contratto di compravendita del 13 agosto 2010, non aveva conferito agli Avvocati [BBB] e [CCC], un vero e proprio incarico professionale, alla data di detta stipula e pure

successivamente, finché non si è resa conto della reale situazione, riponesse grandi fiducia e affidamento negli Avvocati [BBB] e [CCC] stessi.

Né, visto come si sono svolti i fatti, può essere messa in dubbio la sussistenza, nel caso di specie, della piena volontarietà del comportamento degli Avvocati [BBB] e [CCC], i quali, in modo assolutamente intenzionale e consapevole, hanno agito per rendersi acquirenti del suindicato bene immobile della Sig.ra [DDD] con le censurabili modalità e condizioni sopra descritte, per cui ricorre certamente un elemento soggettivo connotato da un elevato grado di intenzionalità.

In ogni caso, per integrare un illecito disciplinare, è sufficiente la c.d. *suitas*, ovvero la volontà consapevole dell'atto che si compie, non risultando necessaria, ai fini dell'imputabilità dell'infrazione disciplinare, la consapevolezza dell'illegittimità della condotta ed essendo sufficiente la volontarietà dell'azione, che ha dato luogo al compimento di un atto deontologicamente scorretto, volontarietà questa che, nel caso di specie, è certamente sussistita.

Nessuna rilevanza può, poi, avere il fatto che per la violazione del dovere di probità non sia prevista una specifica sanzione, in quanto, come ribadito di recente anche dalla sentenza 20 settembre 2023, n. 177, del Consiglio Nazionale Forense, "costituisce *jus receptum*, di questo Consiglio e della S.C., come ribadito anche dalla che «Il principio di stretta tipicità dell'illecito, proprio del diritto penale, non trova applicazione nella materia disciplinare forense, nell'ambito della quale non è prevista una tassativa elencazione dei comportamenti vietati, giacché il nuovo sistema deontologico forense - governato dall'insieme delle norme, primarie (artt. 3 c.3 - 17 c.1, e 51 c.1 della L. 247/2012) e secondarie (artt. 4 c.2, 20 e 21 del C.D.) - è informato al principio della tipizzazione della condotta disciplinarmente rilevante e delle relative sanzioni "per quanto possibile" (art. 3, co. 3, cit.), poiché la variegata e potenzialmente illimitata casistica di tutti i comportamenti (anche della vita privata) costituenti illecito disciplinare non ne consente una individuazione dettagliata, tassativa e non meramente esemplificativa. Conseguentemente, l'eventuale mancata "descrizione" di uno o più comportamenti e della relativa sanzione non genera l'immunità, giacché è comunque possibile contestare l'illecito anche sulla base della citata norma di chiusura, secondo cui "la professione forense deve essere esercitata con indipendenza, lealtà, probità, dignità, decoro, diligenza e competenza, tenendo conto del rilievo sociale e della difesa e rispettando i principi della corretta e leale concorrenza"» (v, ex multis, CNF 27 marzo 2023 n. 45 e, in sede di legittimità, Cass., SS.UU., 24 aprile 2023 n. 10810)".

Ne consegue che, alla luce delle suesposte circostanze, ritenuto che la condotta degli incolpati ha violato i precetti deontologici sopra citati, con particolare riferimento alla violazione del precetto di cui all'art. 9 del Nuovo Codice Deontologico Forense e di cui all'art. 5 del Vecchio Codice Deontologico Forense, nonché alla violazione del precetto di cui all'art. 63 del Nuovo Codice Deontologico Forense e di cui all'art. 56 del Vecchio Codice Deontologico Forense, in accoglimento del ricorso del COA di Lamezia Terme e in riforma della

decisione del CDD di Catanzaro, deve essere dichiarata la responsabilità disciplinare degli Avvocati [BBB] e [CCC].

Per quanto riguarda la sanzione, la stessa, come è noto, deve essere commisurata alla gravità del fatto, al grado della colpa, all'eventuale sussistenza del dolo ed alla sua intensità, al comportamento dell'incolpato, precedente e successivo al fatto, avuto riguardo alle circostanze, soggettive e oggettive, nel cui contesto è avvenuta la violazione e si deve tener conto del pregiudizio eventualmente subito dalla vittima dell'illecito, della compromissione dell'immagine della professione forense e dei precedenti disciplinari.

Nel caso di specie, non risultano precedenti disciplinari a carico degli incolpati, ma, alla luce di quanto ampiamente illustrato, ricorrono la gravità del fatto, la sussistenza di un elemento soggettivo connotato da un elevato grado di intenzionalità, il pregiudizio subito dalla Sig.ra [DDD] e anche la compromissione dell'immagine della professione forense.

Né è possibile distinguere un diverso grado di responsabilità tra i due incolpati, in quanto, anche se l'Avv. [BBB] parrebbe avere avuto un ruolo più attivo rispetto a quello dell'Avv. [CCC], la condotta degli incolpati medesimi è stata evidentemente concordata tra di loro e, comunque, essi hanno beneficiato entrambi del risultato di tale condotta, in identica misura, avendo gli stessi acquistato pro indiviso, in quote uguali, il suindicato bene immobile.

Dunque, per la gravità della condotta, si ritiene equo infliggere la sanzione della sospensione per mesi due ad entrambi gli incolpati.

P.Q.M.

visti gli artt. 36 e 37 della Legge 31.12.2012 n. 247 e gli articoli 59 e segg. del R.D. 22.1.1934, il Consiglio Nazionale Forense, in accoglimento del ricorso del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Lamezia Terme, dichiara la responsabilità degli Avvocati [BBB] e [CCC], infligge ad entrambi la sanzione disciplinare della sospensione di mesi due per le violazioni loro contestate.

Dispone che in caso di riproduzione della presente sentenza in qualsiasi forma per finalità di informazione su riviste giuridiche, supporti elettronici o mediante comunicazione elettronica sia omessa l'indicazione delle generalità e degli altri dati identificativi degli interessati riportati nella sentenza.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 21 Ottobre 2023.

IL SEGRETARIO f.f. IL PRESIDENTE f.f.

f.to Federica Santinon f.to Avv. Patrizia Corona

Depositata presso la Segreteria del Consiglio nazionale forense,
oggi 8 aprile 2024.