

## **Omissis**

### **Svolgimento del processo**

Con citazione notificata in data 21 dicembre 2000 S.S. conveniva in giudizio l'avv. d.M.L. per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni subiti a causa della sua negligenza nel condurre una precedente causa proposta nei confronti di tale C.E. ed introdotta nel 1981, il cui esito aveva visto l'accoglimento della domanda riconvenzionale del C. e la risoluzione di un preliminare di compravendita per colpa di esso S., condannato altresì alla restituzione degli immobili oggetto del preliminare ed al pagamento di lire 160 milioni a titolo di indennità di occupazione. La negligenza addebitabile al legale era consistita essenzialmente nel non aver proposto, contestualmente all'azione ex art. 2932 c.c., anche l'azione di riduzione del prezzo per le spese sostenute e sostenendo per lavori di completamento dell'edificio, facendolo solo tardivamente. Anche il successivo atto di appello, curato da altro difensore, era stato inoltre respinto.

In esito al giudizio, introdotto nei confronti dell'avv. d.M., in cui si costituivano sia il convenuto sia la sua assicuratrice, la M. Spa, da lui chiamata in causa, il Tribunale di Roma rigettava la domanda di risarcimento danni proposta dallo S.. Avverso tale decisione proponeva appello il soccombente ed in esito al giudizio in cui si erano costituiti sia il legale sia la Milano S.p.a., la Corte di Appello di Roma con sentenza depositata in data 7 ottobre 2008 rigettava l'impugnazione. Avverso la detta sentenza lo S. ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi. All'udienza dell'8.11.2011 la Corte ordinava l'integrazione del contraddittorio nei confronti della M. Spa.

Provvedutosi all'incombente,- la M. ha depositato controricorso.

Resiste altresì con controricorso l'avv. d.M.. Tutte le parti hanno depositato memoria illustrativa.

### **Motivi della decisione**

La prima doglianza, svolta dal ricorrente, articolata sotto il profilo della motivazione insufficiente e inadeguata, si fonda sulla considerazione che la Corte di Appello avrebbe erroneamente valutato le ragioni per cui era stata respinta la domanda ex art. 2932 c.c., avanzata dallo S., ed accolta la domanda di risoluzione del preliminare, proposta dal C.. La decisione, infatti, contrariamente all'interpretazione datane dalla Corte di merito, non era stata determinata dall'inadeguatezza della somma offerta rispetto al prezzo pattuito nel compromesso, e dalla ritenuta legittimità del rifiuto del C. di accettare tale prestazione ma dal fatto che l'actio minoris non poteva essere esaminata in quanto proposta dall'avv. d.M. tardivamente in sede di conclusioni.

Inoltre - e tali rilievi sostanziano la seconda doglianza, articolata anch'essa sotto il profilo della motivazione inadeguata, omessa ed insufficiente - la Corte territoriale avrebbe argomentato in maniera errata sia nel ritenere che la decisione di offrire a saldo prezzo la somma di soli 10 milioni, anziché 60,

risalisse ad autonoma volontà dello S. sia nel ritenere che l'avv. d.M. non potesse opporsi.

I motivi in questione, che vanno esaminati congiuntamente in quanto prospettano ragioni di censura intimamente connesse tra loro, sono entrambi fondati e meritano accoglimento. Al riguardo, ai fini di una più agevole comprensione dei termini della vicenda, deve premettersi che, con l'atto di citazione del 27 maggio 1981, l'avv. D.M., nel convenire in giudizio il C. per conseguire ex art. 2932 c.c. il trasferimento delle porzioni immobiliari compromesse, si limitava ad offrire il pagamento del prezzo residuo, da determinarsi in corso di causa, senza proporre, contestualmente, anche l'azione di riduzione del prezzo per le spese sostenute e sostenende per i lavori di completamento dell'edificio, facendolo solo tardivamente, nel precisare le conclusioni.

In esito al giudizio, nella motivazione della sentenza di primo grado, il Tribunale faceva presente che l'esame andava limitato alla domanda originariamente proposta, essendo preclusa la possibilità di prendere in considerazione la domanda di riduzione in quanto era stata proposta tardivamente e la difesa del C. aveva dichiarato di non accettare il contraddittorio. Ciò posto, a causa dell'inadeguatezza della somma offerta, doveva essere pronunciata la risoluzione del contratto preliminare per colpa del promissario acquirente, il quale andava altresì condannato alla restituzione degli immobili e al pagamento di lire 160 milioni a titolo di indennità di occupazione. Il successivo atto di appello, curato da altro difensore, veniva respinto sulla base delle medesime considerazioni.

Ciò premesso, esaurito l'exkursus dell'antefatto storico-giudiziale della vicenda, passando all'esame della controversia che ci occupa, deve portarsi l'attenzione sul rilievo che la motivazione della sentenza, oggetto del presente ricorso, si fonda sulla premessa che il rigetto della domanda dello S. volta a conseguire il trasferimento coattivo delle porzioni immobiliari e l'accoglimento della domanda di risoluzione del preliminare, proposta dal C., non erano stati determinati dalla negligenza del legale dello S. bensì dal fatto che quest'ultimo, prima con una lettera, inviata il 16 ottobre 1981, e poi, comparso di persona davanti al notaio, aveva dichiarato la propria indisponibilità a versare interamente il prezzo concordato. Avendo tale comportamento integrato una grave inadempienza, doveva concludersi - così, in sintesi, la ratio decidendi della decisione - che la proposizione dell'azione di riduzione, anche se ritualmente introdotta, comunque, non avrebbe potuto sovvertire l'esito della causa.

Tale affermazione, posta dai giudici di merito a base della loro decisione, non è e non può ritenersi esente da censure. E ciò, in primo luogo, alla luce del principio di diritto autorevolmente stabilito dalle Sezioni Unite, secondo cui "il promissario acquirente, a fronte dell'inadempimento del promittente venditore, non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo,

a norma dell'art. 2932 c.c., chiedendo, contestualmente e cumulativamente, la riduzione del prezzo, tenuto conto che il particolare rimedio offerto dal citato art. 2932 c.c. non esaurisce la tutela della parte adempiente, secondo i principi generali dei contratti a prestazioni corrispettive, e che una pronuncia del giudice, che tenga luogo del contratto non concluso, fissando un prezzo inferiore a quello pattuito con il preliminare, configura un legittimo intervento riequilibrativo delle contrapposte prestazioni, rivolto ad assicurare che l'interesse del promissario alla sostanziale conservazione degli impegni assunti non sia eluso da fatti ascrivibili al promittente" (Sez. Un. 1720/85).

Giova aggiungere che il principio di diritto riportato ha ricevuto ulteriore conferma da parte della Suprema Corte la quale, anche recentemente, ha ribadito che, in presenza di difformità non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene ma soltanto sul relativo valore, il promissario acquirente non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 c.c., chiedendo cumulativamente e contestualmente l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo, (Cass. n. 1562/2010, 3383/07, n. 10291/02, n. 16236/03).

Ciò posto, appare di ovvia evidenza che la proposizione dell'azione di riduzione, ove ritualmente introdotta, ben avrebbe potuto, nel caso di specie, sovvertire l'esito della causa.

Ed è appena il caso di osservare che, nel proporre l'appello avverso la sentenza di primo grado, lo S. aveva espressamente dedotto, corrie risulta riportato in ricorso nel rispetto del principio di autosufficienza, che la giurisprudenza di legittimità aveva fin dal 1976 statuito che la domanda di riduzione del prezzo poteva essere proposta unitamente a quella di adempimento (pag. 7 appello) e che la negligenza dell'avv. D.M. era consistita sia nel non aver introdotto la domanda di riduzione sia nell'agire come se fosse stata proposta (pag. 8).

Ciò, senza voler infine trascurare - e la considerazione riguarda specificamente il secondo motivo di doglianza - che la scelta di offrire la somma di lire 10 milioni di cui alla lettera del 16.10.81 risaliva pur sempre al legale sia perchè fu l'estensore della missiva sia perchè a lui e non al "cliente" sprovvisto di nozioni giuridiche erano inevitabilmente demandate le scelte tecniche per la gestione della controversia.

Ciò posto, considerato che la Corte territoriale ha evitato di esaminare le considerazioni formulate dall'appellante, deve concludersi che l'omesso approfondimento delle ragioni di doglianza svolte dall'appellante e delle considerazioni in esse contenute inficia la correttezza del ragionamento svolto dalla Corte di merito e ne determina la sua censurabilità. Ed è appena il caso di sottolineare a riguardo che sussiste il vizio di motivazione, sotto il profilo dell'omissione e/o dell'insufficienza, dedotto dal ricorrente, quando nel ragionamento del giudice di merito sia rinvenibile come nella specie traccia evidente del mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia,

prospettati dalle parti. Ne consegue che il ricorso per cassazione, siccome fondato, deve essere accolto e che la sentenza impugnata deve essere cassata. Con l'ulteriore conseguenza che, occorrendo un rinnovato esame della controversia, la causa va rinviata alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, che provvedere anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata con rinvio della causa alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione, che provvedere anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.