

Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 10/03/2026) 25/03/2026, n. 7123*OBBLIGAZIONI E CONTRATTI › Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto**PROCEDIMENTO CIVILE › Interruzione, sospensione ed estinzione del giudizio***Intestazione**

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

Composta da**Dott. CIRILLO Francesco Maria - Presidente****Dott. MACCARRONE Tiziana - Consigliere****Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere****Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere****Dott. PENTA Andrea - Consigliere Rel.****ha pronunciato la seguente****ORDINANZA****sul ricorso n. 22895/2020 proposto da:****A.A., rappresentato e difeso dall'Avv. Domenico Bruno, come da procura in calce al ricorso;****- ricorrente -****contro****Avv. B.B., C.C. e D.D. (gli ultimi due quali eredi dell'Avv. E.E.), rappresentati e difesi dagli Avv.ti Milena Liuzzi e Cristina Scrimaglio, come da procura in calce al controricorso;****- controricorrenti -****- avverso la sentenza n. 2010/2019 emessa dalla Corte d'Appello di Torino in data 19/12/2019 e non notificata;****udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta;****Svolgimento del processo**

1. A seguito di ricorso degli avvocati E.E. e B.B., il Tribunale di Torino ingiungeva a A.A. il pagamento della somma di Euro 7.931,51, oltre accessori, a titolo di residui compensi maturati in relazione all'attività di patrocinio espletata con riferimento a due cause a quel tempo pendenti dinanzi al medesimo Tribunale.

2. Sull'opposizione proposta dall'ingiunto, con la quale questi contestava ai detti difensori una serie di responsabilità (in particolare, per via della mancata riassunzione di una delle due cause, interrotta a seguito del fallimento della promittente venditrice-convenuta, e della omessa trascrizione del preliminare di compravendita cui aveva fatto seguito l'azione ex [art. 2932 c.c.](#)), chiedendo il rigetto delle domande avanzate in via monitoria e la condanna delle controparti a restituire gli acconti già

percepiti, il detto Tribunale rigettava l'opposizione, affermando che, quanto alla mancata riassunzione della causa promossa ex [art. 2932](#) c.c., non era configurabile una responsabilità a carico dei due professionisti (in considerazione dell'ardua soluzione concernente l'ammissibilità di una procedura costitutiva nei confronti di una procedura concorsuale, della adeguata informazione resa dai professionisti all'assistito e della non obbligatorietà di dare corso ad un'attività processuale non condivisa) e, quanto alla trascrizione del contratto preliminare, non ne ricorrevano i presupposti.

3. Sull'impugnazione del A.A., la Corte d'Appello di Torino rigettava il gravame, affermando, per quanto qui ancora rileva, che, avuto riguardo alla causa r.g. n. 28387/2010, l'addebito consistito nella pretermissione della richiesta della refusione delle spese e competenze del giudizio alle controparti integrava gli estremi di una domanda nuova, come tale inammissibile ai sensi dell'[art. 345](#) c.p.c., e, quanto alla causa r.g. n. 14581/2010, che l'addebito avente ad oggetto la mancata riassunzione del giudizio interrotto per via della presunta insanabilità delle irregolarità edilizie ed urbanistiche riscontrate sui fabbricati promessi in vendita era stato tardivamente formulato con la prima memoria di cui all'[art. 183](#), comma 6, c.p.c., che il medesimo addebito connesso alla non opponibilità alla procedura concorsuale della domanda di riduzione del prezzo di acquisto si scontrava con il rilievo che l'accertamento del relativo credito sarebbe dovuto avvenire in sede concorsuale, con la conseguenza che le possibilità di soddisfacimento dello stesso, siccome chirografario, sarebbero state trascurabili, che l'addebito riguardante l'omessa informazione circa l'esistenza di una pregressa iscrizione ipotecaria sul fabbricato era nuova, non essendo presente nella citazione originaria, che sull'opponibilità agli organi fallimentari della pronuncia ex [art. 2932](#) c.c. (aspetto che, a sua volta, aveva indotto i professionisti a non riassumere il processo interrotto) era insorto, in seno alla Corte di cassazione, un contrasto di indirizzo che aveva visto la sua composizione solo successivamente con una pronuncia a sezioni unite del 2015 e che, avuto riguardo all'omessa trascrizione del contratto preliminare concluso con la Polar Srl, il ricorso al procedimento incidentale di verifica della sottoscrizione che contraddistingue una scrittura privata presuppone il disconoscimento della stessa ad iniziativa della controparte (circostanza non realizzatasi nella causa ex [art. 2932](#) c.c. promossa nei confronti della Polar Srl) e tale accertamento deve necessariamente precedere la trascrizione della scrittura negoziale (costituendo lo stesso un presupposto imprescindibile della formalità).

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione A.A. sulla base di sei motivi.

B.B., C.C. e D.D. (gli ultimi due quali eredi di E.E.) hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli [artt. 115](#), [183](#), comma 6, n. 1), e [345](#) c.p.c. e 1176 e 2236 c.c., in relazione all'[art. 360](#), comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la Corte territoriale considerato che egli, già con la memoria depositata ai sensi dell'[art. 183](#), comma 6, n. 1), c.p.c. in primo grado, aveva precisato, con riferimento alla causa civile n. 28387/2010, il profilo di responsabilità ascrivito ai suoi difensori, consistito nel non aver, a seguito dell'interruzione del giudizio per l'intervenuto fallimento della Laria Spa, riassunto lo stesso al fine di conseguire il rimborso delle spese di lite sostenute quale terzo indebitamente chiamato in causa.

1.1. Il motivo è inammissibile.

Invero, alla stregua di quanto affermato dalla Corte d'Appello alle pagine VI e VII della sentenza qui impugnata, il profilo di responsabilità in esame non formò oggetto di puntuali doglianze non solo con l'originaria citazione introduttiva del giudizio, ma anche con la memoria ex [art. 183](#), comma 6, n. 1), c.p.c., essendosi il ricorrente limitato a menzionare in modo generico, con l'atto di citazione, le "gravi inadempienze e negligenze nell'espletamento dell'attività professionale" e l'"imperita consulenza ed assistenza espletata dallo Studio Legale Antonielli d'Oulx - del Carretto ". L'addebito nei termini

specifici richiesti è stato, dunque, formulato per la prima volta, tardivamente, solo con l'atto d'appello, in tal guisa incorrendo nella sanzione di inammissibilità per violazione dell'[art. 345](#) c.p.c.

A fronte di tale deduzione, l'odierno ricorrente ha continuato a ribadire in modo apodittico di aver eccepito l'inadempimento in oggetto già con l'atto di citazione in opposizione a d.i., precisandolo nella memoria ex [art. 183](#), comma 6, n. 1), c.p.c., senza, tuttavia, trascrivere, in osservanza del principio di autosufficienza, almeno nei loro passaggi maggiormente significativi, l'atto di opposizione e la memoria di precisazione.

2. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli [artt. 183](#), comma 6, n. 1), 329, 342 e 345 c.p.c. e 1176 e 2236 c.c., in relazione all'[art. 360](#), comma 1, n. 3), c.p.c., per aver la Corte di merito ritenuto inammissibile, con riferimento alla causa n. 14581/2010, il profilo di addebito consistito nel non averlo i difensori informato dell'inopportunità di instaurare il giudizio ex [art. 2932](#) c.c. in considerazione della intrasferibilità degli immobili oggetto del preliminare in quanto affetti da irregolarità urbanistica.

2.1. Il motivo è fondato.

Va premesso che la modificazione della domanda ammessa ex [art. 183](#) c.p.c. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (petitum e causa petendi), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali ([Cass., Sez. U, Sentenza n. 12310 del 15/06/2015](#); conf. [Cass., Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 13091 del 25/05/2018](#), [Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 4322 del 14/02/2019](#), [Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 31078 del 28/11/2019](#), [Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20898 del 30/09/2020](#), [Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 4031 del 16/02/2021](#), [Cass., Sez. 3, Sentenza n. 30455 del 02/11/2023](#), [Sez. 2, Ordinanza n. 23975 del 06/09/2024](#)).

Orbene, nel caso di specie, anche a voler ritenere che, come rilevato dalla Corte d'Appello, il ricorrente abbia precisato il profilo di responsabilità in esame solo con la prima memoria di cui all'[art. 183](#), sesto comma, c.p.c., la conclusione sarebbe la stessa.

Invero, i poteri del giudice di appello vanno determinati con esclusivo riferimento all'iniziativa delle parti, con la conseguenza che, in assenza di impugnazione incidentale della parte parzialmente vittoriosa, la decisione del giudice d'appello non può essere più sfavorevole all'appellante e più favorevole all'appellato di quanto non sia stata la sentenza impugnata, e non può, quindi, dare luogo alla reformatio in peius in danno dell'appellante ([Cass., Sez. 5, Sentenza n. 14063 del 16/06/2006](#)). Inoltre, il divieto di reformatio in peius costituisce conseguenza delle norme, dettate dagli [artt. 329](#) e [342](#) c.p.c. in tema di effetto devolutivo dell'impugnazione di merito ed in tema di acquiescenza, che presiedono alla formazione del thema decidendum in appello, per cui, una volta stabilito il quantum devolutum, l'appellato non può giovare della reiezione del gravame principale per ottenere effetti che solo l'appello incidentale gli avrebbe assicurato e che, invece, in mancanza, gli sono preclusi dall'acquiescenza prestata alla sentenza di primo grado ([Cass., Sez. 2, Sentenza n. 25244 del 08/11/2013](#); conf. [Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3896 del 17/02/2020](#) e [Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 21504 del 06/10/2020](#)).

Nel caso di specie, il Tribunale, pur rilevando (cfr. pag. 25 del ricorso per cassazione) che le contestazioni formulate con la prima memoria ex [art. 183](#), comma 6, c.p.c., con riguardo alla causa iscritta al R.G. n. 14581/2010, integrando una mera emendatio, erano ammissibili, ha omesso di pronunciarsi sull'addebito mosso all'operato dei difensori. A fronte di ciò, il solo A.A. ha proposto appello, essendosi, per l'effetto, formato il giudicato interno sull'ammissibilità delle precisazioni (che sarebbero state operate con la memoria di cui all'[art. 183](#), comma 6, c.p.c.) dell'inadempimento al contratto d'opera professionale. Ragion per cui, in assenza di un appello incidentale, sia pure condizionato, sul punto, giammai la Corte d'Appello avrebbe potuto rilevare l'inammissibilità della

contestazione per la sua tardività.

Non può condividersi l'assunto difensivo dei controricorrenti (cfr. pag. 26 del controricorso) secondo cui la pronuncia di secondo grado in esame non avrebbe effetti più sfavorevoli per l'odierno ricorrente rispetto a quelli riconducibili alla sentenza del Tribunale, in quanto un conto è denunciare l'omissione di pronuncia in cui è incorso il giudice di primo grado, un altro è rimettere in gioco la valutazione di ammissibilità dell'operata emendatio, non sussistendo tra le due pronunce un rapporto di continenza.

La regola della rilevabilità di ufficio di determinate questioni, in ogni stato e grado del processo, va coordinata con i principi che governano il sistema delle impugnazioni, nel senso che essa opera solo quando sulle suddette questioni non sia intervenuta una statuizione anteriore, mentre, ove questa vi sia stata, i giudici delle fasi successive possono conoscere delle questioni stesse solo se ed in quanto esse siano riproposte con l'impugnazione, posto che altrimenti si forma il giudicato interno che ne preclude ogni ulteriore esame (*Cass., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6246 del 18/03/2014*).

Né può condurre a differenti conclusioni la recente sentenza a Sezioni Unite n. 24172 del 29/08/2025. Infatti, secondo tale pronuncia, in tema di giudicato implicito, la parte che ha interesse a far valere un vizio processuale rilevabile d'ufficio (in base alla norma del processo o desumibile dallo scopo di interesse pubblico, indisponibile alle parti), sul quale il giudice di primo grado abbia omesso di pronunciare espressamente, decidendo la controversia nel merito, è onerata di proporre, nel grado successivo, impugnazione sul punto, la cui omissione determina la formazione del giudicato interno sulla questione processuale, in applicazione del principio di conversione del vizio in motivo di gravame ex *art. 161*, comma 1, c.p.c., rimanendo precluso - tanto al giudice del gravame, quanto a quello di legittimità - il potere di rilevare per la prima volta tale vizio ex officio. A tale regola si sottraggono i vizi processuali rilevabili, in base ad espressa previsione legale, in ogni stato e grado del processo e quelli relativi a questioni "fondanti" (la cui omessa rilevazione si risolverebbe in una pronuncia inutiliter data), nonché le ipotesi in cui il giudice abbia esternato la propria decisione come fondata su una "ragione più liquida", inidonea a ravvisare una decisione implicita sulla questione processuale implicata. Invero, nel caso in esame, l'ammissibilità della emendatio libelli non rappresenta né una questione rilevabile in ogni stato e grado del giudizio né una questione "fondante". Nessuna delle due ipotesi derogatorie è configurabile nel caso di specie.

3. Con il terzo motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione degli *artt. 183*, comma 6, n. 1), 329, 342 e 345 c.p.c. e 1176 e 2236 c.c., in relazione all'*art. 360*, comma 1, n. 3), c.p.c., per aver la Corte d'Appello ritenuto nuovo e, quindi, inammissibile, l'addebito concernente il mancato accertamento, da parte dei difensori, prima dell'introduzione del giudizio, della sussistenza dell'ipoteca indivisa sugli immobili oggetto del preliminare, al fine di chiedere la ulteriore riduzione del prezzo, con la sentenza ex *art. 2932* c.c., corrispondente al valore della garanzia reale a favore dell'istituto di credito Banco Popolare (per debiti della promittente venditrice Polar Srl).

3.1. Il motivo è fondato.

Il Tribunale, affermando che la domanda, formulata dai difensori dell'odierno ricorrente, di trasferimento coattivo degli immobili liberi da pesi ed ipoteche fosse idonea a tutelare il cliente promissario acquirente, ha di fatto riconosciuto che, almeno con la memoria di cui all'*art. 183*, comma 6, n. 1), c.p.c., tale profilo di responsabilità era stato formulato.

In quest'ottica, la circostanza, valorizzata dal Tribunale, secondo cui l'addebito non era presente nella citazione originaria (cfr. pag. IX della sentenza) è, per quanto detto in precedenza, irrilevante.

Invero, nel giudizio di responsabilità per inadempimento contrattuale del professionista, non costituisce mutamento della domanda, ma semplice emendatio libelli, l'allegazione di profili di inadeguatezza della prestazione diversi da quelli inizialmente prospettati, restando immutato il fatto giuridico invocato a causa petendi del risarcimento (*Cass., Sez. 2, Sentenza n. 18275 del 26/08/2014*). Pertanto, in ordine alla domanda risarcitoria proposta contro un professionista, per inadeguatezza

della prestazione contrattuale cui si era obbligato, la deduzione, nel corso del giudizio di primo grado, di profili di detta inadeguatezza diversi da quelli originariamente allegati, configura una consentita emendatio libelli, e non una inammissibile mutatio libelli, ai sensi degli artt. 183 e 184 del codice di rito. Invero, l'indicata deduzione concretizza un'indicazione di nuove modalità con le quali la prestazione professionale si sarebbe dovuta svolgere, ma in concreto non si è svolta, e, quindi, di diversi aspetti o componenti dell'unico ed immutato fatto giuridico - insufficienza della prestazione professionale - invocato come causa petendi della pretesa risarcitoria (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1132 del 29/03/1976).

Persino in appello, a norma dell'[art. 345](#) c.p.c., si ha domanda nuova, come tale inammissibile, quando la modifica della domanda originale si risolva in una pretesa sostanzialmente e formalmente diversa da quella fatta valere in primo grado, mentre si è in presenza di una mera e consentita emendatio libelli allorché la modifica della domanda venga ad incidere sul petitum solo nel senso di adeguarlo in una direzione più idonea a legittimare la concreta attribuzione del bene materiale oggetto dell'originaria domanda (Cass., Sez. U, Sentenza n. 19750 del 16/07/2025).

4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli [artt. 1176](#), [1223](#), [1453](#), [2033](#), [2236](#), [2697](#) e [2932](#) c.c., in relazione all'[art. 360](#), comma 1, n. 3), c.p.c., per aver la Corte territoriale escluso la responsabilità dei professionisti per omessa riassunzione della causa ex [art. 2932](#) c.c. nei confronti del fallimento, ritenendo, a suo dire, erroneamente che egli, una volta pagato il residuo prezzo di Euro 200.000,00, si sarebbe dovuto insinuare nel passivo fallimentare (per coltivare la domanda di riduzione del prezzo), con possibilità di recupero del tutto trascurabili trattandosi di credito chirografario, laddove egli, in realtà, avrebbe solo dovuto pagare, come già aveva offerto di fare, il residuo prezzo calcolato dal c.t.u., senza quindi la necessità di insinuarsi poi al passivo concorsuale. In ogni caso, i difensori avrebbero dovuto dimostrare, essendo preciso loro onere, che l'eventuale suo credito chirografario non avrebbe avuto soddisfazione in ambito fallimentare per via dell'incapienza dell'attivo, con conseguente inopportunità di riassumere la causa interrotta. Infine, il ricorrente invoca la responsabilità dei difensori sempre per la mancata riassunzione della causa, esclusa dalla Corte di merito sulla base della, a suo dire, erronea convinzione secondo cui all'epoca dei fatti vi era un contrasto in seno alla Cassazione in ordine all'opponibilità agli organi fallimentari della pronuncia ex [art. 2932](#) c.c. susseguente ad una domanda avanzata nei confronti di un soggetto ancora in bonis e debitamente trascritta, ma intervenuta dopo la sentenza dichiarativa del fallimento dello stesso.

4.1. Il motivo, estremamente articolato, è infondato in tutti i suoi aspetti.

In base all'ultimo comma dell'[art. 72 L.Fall.](#), "Le disposizioni di cui al primo comma (nella parte in cui consentono al curatore di subentrare in un contratto pendente o di sciogliersi dallo stesso) non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'[articolo 2645 bis](#) del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado...".

In quest'ottica, Cass., Sez. U, Sentenza n. 18131 del 16/09/2015 (conf. Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 13687 del 30/05/2018) ha statuito che il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'[art. 72 L.Fall.](#) con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex [art. 2932](#) c.c. e la domanda stessa sia stata accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'[art. 2652](#), n. 2, c.c., la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese.

È opportuno ricordare che, per poter trascrivere la domanda giudiziale ex [art. 2932](#) c.c. (esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre), il contratto preliminare deve essere stipulato in forma idonea alla trascrizione, cioè come atto pubblico oppure scrittura privata con sottoscrizione autenticata (o accertata giudizialmente).

Questo perché la trascrizione della domanda ex [art. 2932](#) c.c. si fonda sull'[art. 2652](#), n. 2 c.c., che richiama i contratti preliminari trascrivibili ai sensi dell'[art. 2645-bis](#) suindicato. Quest'ultimo prevede che siano trascrivibili solo i preliminari relativi a contratti indicati nei nn. 1-4 dell'[art. 2643](#) c.c. (trasferimento di proprietà o diritti reali su immobili) se risultano da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Tuttavia, da quanto si evince a pagina XI della sentenza qui impugnata, il contratto preliminare di compravendita concluso dal A.A. con la Polar Srl, all'epoca in bonis, non era stato trascritto, non essendo stato stipulato per atto pubblico né essendo state autenticate (o accertate giudizialmente) le sottoscrizioni in calce alla relativa scrittura privata. E su tale accertamento di fatto questa Corte non ha possibilità di interloquire.

4.2. È vero, poi, che, in materia di contratto preliminare, 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 e, cumulativamente, proporre un'actio quanti minoris per vizi della cosa, chiedendo l'eliminazione delle accertate difformità o la riduzione del prezzo; in tal caso, l'offerta del prezzo, ex [art. 2932](#), comma 2, c.c., non è necessaria, ove il pagamento non sia esigibile prima della conclusione del contratto definitivo ([Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 36241 del 23/11/2021](#)). In particolare, proposte, cumulativamente e contestualmente, una domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di vendita e una domanda di riduzione del prezzo per vizi della res, l'offerta del prezzo, prevista dal secondo comma dell'[art. 2932](#) c.c., non è necessaria, ove il pagamento, quale che risulti il prezzo ancora dovuto all'esito dell'accertamento sull'esistenza dei vizi della cosa venduta, non sia esigibile prima della conclusione del contratto definitivo ([Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19984 del 30/08/2013](#)).

Tuttavia, sebbene l'azione ex [art. 2932](#) c.c. non diventi improcedibile per il solo fatto che il convenuto sia dichiarato fallito, potendo il giudizio proseguire nei confronti della curatela, le domande che hanno contenuto patrimoniale (es.: riduzione del prezzo, restituzioni, risarcimenti) devono essere fatte valere nel passivo fallimentare, secondo gli [artt. 52](#) e [93](#) della [legge fallimentare](#). Pertanto, quando il promittente venditore è fallito, la domanda di riduzione del prezzo non può essere decisa nel giudizio ordinario (quale quello ex [art. 2932](#) c.c.), perché si tratta di una pretesa patrimoniale verso il fallito.

In definitiva, mentre la domanda costitutiva (trasferimento coattivo) resta proponibile davanti al giudice ordinario, quella di riduzione del prezzo (o altre pretese economiche) non può essere decisa nel giudizio ordinario, ma deve essere insinuata al passivo del fallimento.

Proprio in quanto il prezzo da pagare è quello originario indicato nel preliminare, perché la riduzione non può essere decisa nel giudizio ex [art. 2932](#) c.c., ma solo nel passivo fallimentare, giammai il ricorrente avrebbe potuto limitarsi ad offrire il minor prezzo calcolato dal c.t.u., ma avrebbe dovuto, al fine di conseguire l'effetto costitutivo-traslativo, corrispondere l'intero prezzo pattuito, per poi insinuarsi al passivo fallimentare con la domanda di riduzione del prezzo.

4.3. Per quanto concerne il profilo della responsabilità riconducibile alla valutazione di non convenienza della riassunzione della causa ex [art. 2932](#) c.c. (a seguito della sua interruzione per via del fallimento della società convenuta) basata sulla presumibile incapacienza del patrimonio del fallito, va ricordato che la responsabilità dell'avvocato non può affermarsi per il solo fatto del suo non corretto adempimento dell'attività professionale, occorrendo verificare se l'evento produttivo del pregiudizio lamentato dal cliente sia riconducibile alla condotta del primo, se un danno vi sia stato effettivamente ed, infine, se, ove questi avesse tenuto il comportamento dovuto, il suo assistito, alla stregua di criteri probabilistici, avrebbe conseguito il riconoscimento delle proprie ragioni, difettando, altrimenti, la prova del necessario nesso eziologico tra la condotta del legale, commissiva od omissiva, ed il risultato derivatone ([Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2638 del 05/02/2013](#)).

Ebbene, la valutazione, inevitabilmente prognostica, effettuata dal Tribunale, e condivisa dalla Corte d'Appello, non è suscettibile di censure, di regola, nella presente sede di legittimità (v. la sentenza 11 novembre 2024, n. 28903). Invero, i giudici di merito, non invertendo l'onere probatorio e, dunque, non violando l'[art. 2697](#) c.c., hanno ritenuto, sulla base, ripetesi, di un giudizio ex ante e secondo l'id quod plerumque accidit, che l'eventuale credito del A.A. ammesso al passivo fallimentare (derivante dalla domanda di riduzione del prezzo), siccome chirografario, avrebbe avuto "possibilità di soddisfacimento del tutto trascurabili", rendendo, per l'effetto, non irragionevole la scelta dei difensori di non coltivare l'azione ex [art. 2932](#) c.c. instaurata dinanzi al giudice ordinario (v., in argomento, l'ordinanza 6 settembre 2024, n. 24007).

4.4. Da ultimo, con riferimento alla dedotta responsabilità del difensore per non aver riassunto la causa in considerazione del contrasto giurisprudenziale all'epoca esistente in ordine alla opponibilità agli organi fallimentari della pronuncia ex [art. 2932](#) c.c., vanno richiamate le considerazioni assorbenti già espresse sub par. 4.1.

Va qui aggiunto che le obbligazioni inerenti all'esercizio dell'attività professionale sono, di regola, obbligazioni di mezzi e non di risultato, in quanto il professionista, assumendo l'incarico, si impegna a prestare la propria opera per raggiungere il risultato desiderato, ma non a conseguirlo. Pertanto, ai fini del giudizio di responsabilità nei confronti del professionista, rilevano le modalità dello svolgimento della sua attività in relazione al parametro della diligenza fissato dall'[art. 1176](#), secondo comma, c.c., che è quello della diligenza del professionista di media attenzione e preparazione.

Orbene, nella fattispecie in esame, premesso che l'interruzione del giudizio per fallimento della convenuta è avvenuta il 18.2.2014, l'orientamento di questa Corte sulla menzionata questione era senz'altro equivoco, a tal punto che la stessa era stata rimessa nuovamente alle Sezioni Unite sollecitandone un intervento chiarificatore. Solo con la sentenza n. 18131 del 2015, già richiamata, si è definitivamente statuito che il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'[art. 72 L.Fall.](#) con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex [art. 2932](#) c.c. e la domanda stessa sia stata successivamente (cfr., sul punto, [Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 13687 del 30/05/2018](#)) accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'[art. 2652](#), n. 2, c.c., la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese.

Senza tralasciare che, alla stregua di quanto già esposto in precedenza, non essendo il contratto preliminare trascritto (né trascrivibile), comunque la sentenza finale eventualmente favorevole al A.A. ex [art. 2932](#) c.c. non sarebbe stata opponibile alla curatela fallimentare.

Nessun profilo di responsabilità professionale, quindi, può essere ravvisato nei confronti dei due professionisti in relazione al profilo qui in esame.

5. Con il quinto motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli [artt. 1176, 1223, 1453, 2033, 2236 e 2645-bis](#) c.c. e 216, comma 2, c.p.c., in relazione all'[art. 360](#), comma 1, n. 3), c.p.c., per non aver la Corte di merito considerato che i difensori avrebbero potuto instaurare un autonomo giudizio di verifica giudiziale dell'autenticità della scrittura privata contenente il preliminare di compravendita, al fine di poterlo poi trascrivere, così rendendolo opponibile alla curatela fallimentare.

5.1. Il motivo è inammissibile.

Invero, non essendovene cenno della questione nella sentenza impugnata (nella quale il profilo di responsabilità che viene addebitato alla professionista è quello di non aver trascritto il contratto preliminare concluso con la Polar Srl), il ricorrente avrebbe dovuto indicare con precisione in quale fase e con quale atto processuale l'avesse tempestivamente sollevata. Diversamente opinando, a fronte delle affermazioni della Corte d'Appello, a tenore delle quali il ricorso al procedimento incidentale di verifica della sottoscrizione che contraddistingue una scrittura privata presuppone

il disconoscimento della stessa ad iniziativa della controparte (circostanza non realizzatasi nella causa ex [art. 2932](#) c.c. promossa nei confronti della Polar Srl) e tale accertamento deve necessariamente precedere la trascrizione della scrittura negoziale (costituendo lo stesso un presupposto imprescindibile della formalità), il ricorrente avrebbe dovuto, semmai, denunciare l'omissione di pronuncia, in base al combinato disposto degli [artt. 112](#) e [360](#), comma 1, n. 4), c.p.c., e non già una violazione di legge.

6. Con il sesto motivo il ricorrente denuncia la nullità della sentenza "per irriducibile contraddittorietà ed illogicità della sua motivazione, in violazione degli [artt. 132](#), comma 2, n. 4), c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 111 Cost., in relazione all'[art. 360](#), comma 1, n. 4), c.p.c., per non avere la Corte d'Appello considerato che le irregolarità edilizie erano state sanate o erano, comunque, sanabili, e che, per quanto concerneva l'ipoteca non frazionata, era stata richiesta la condanna della promittente venditrice ad estinguere la relativa obbligazione ed egli aveva concordato sulle risultanze della c.t.u. (a tal punto che si era offerto di pagare il residuo prezzo quantificato dal perito d'ufficio), sicché la riassunzione della causa interrotta si rivelava, in realtà, conveniente.

6.1. Il motivo è inammissibile, in quanto sollecita, a ben vedere, una rivalutazione delle risultanze istruttorie non consentita nella presente sede, laddove la motivazione resa dalla Corte d'Appello, benché stringata, non si pone senz'altro al di sotto del c.d. minimo costituzionale.

Senza tralasciare che, una volta dichiarato il fallimento della promittente venditrice, si sarebbe posto il problema della condanna della stessa ad estinguere l'obbligazione da essa contratta, con riferimento alla quale era stata iscritta l'ipoteca (tenendo presente che, per quanto già evidenziato in precedenza, il A.A. non si sarebbe potuto limitare a corrispondere il residuo prezzo quantificato dal c.t.u.).

7. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento del secondo e del terzo motivo, la sentenza impugnata va cassata in relazione, con conseguente rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Torino, la quale valuterà il merito della domanda (residua) erroneamente ritenuta inammissibile, verificando, tra l'altro, se i profili di responsabilità professionali ivi invocati siano o meno logicamente e giuridicamente compatibili con l'impostazione originaria del giudizio, nel quale il A.A. aveva posto come fondamento della responsabilità professionale l'omessa riassunzione della causa ex [art. 2932](#) c.c. nei confronti del fallimento.

P.Q.M.

Accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, rigetta i restanti, cassa la sentenza impugnata con riferimento ai motivi accolti e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'Appello di Torino in differente composizione personale.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi il 10 marzo 2026.

Depositata in Cancelleria il 25 marzo 2026.