

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

---

## **Società in liquidazione: la procura è valida anche se chi ha firmato è stato sostituito dal liquidatore**

*Va confermato che la procura apposta a margine dell'atto introduttivo deve considerarsi valida anche nel caso in cui la società attrice sia stata posta in liquidazione e chi ha firmato il mandato sia stato sostituito dal liquidatore.*

### **Tribunale di Lucca, sentenza del 24.7.2015, n. 1369**

...omissis...

Si osserva, preliminarmente, che la procura apposta a margine dell'atto introduttivo deve considerarsi valida anche nel caso, come quello ora in esame, in cui la società attrice sia stata posta in liquidazione e chi ha firmato il mandato sia stato sostituito dal liquidatore (cfr. Cass., Sez. I, 22 maggio 2007

n. 11847). La circostanza è stata dichiarata a verbale del 7 marzo 2011, senza incontrare contestazione alcuna. Si rileva, in particolare, che il mutamento meramente formale dell'ente non importa il nascere di un nuovo ente, e che il mandato originariamente conferito conserva, pertanto, la sua efficacia.

Nel merito, sostiene la convenuta L. che l'atto condizionato per cui è causa consisterebbe in un negozio che "non si è mai realizzato". Tale generica dizione non può significare, tuttavia, che l'atto non abbia giuridica esistenza, ancorchè non sia ancora efficace. Lo stesso atto, inoltre, non può ritenersi, come sostiene parte convenuta, una mera proposta irrevocabile, essendo intervenuta l'accettazione dei convenuti, come riferito nella stessa loro comparsa conclusionale e come risulta dalla documentazione prodotta.

Si tratta, in breve, di un vero e proprio contratto preliminare, ancorchè inefficace alla data della stipula. In particolare, si rileva che il termine di efficacia della proposta, scadente il 20 luglio 2008, deve ritenersi venuto meno in ragione dell'accettazione, ancorchè condizionata, della proposta stessa da parte dei promissari venditori, avvenuta il 10 luglio 2008, come risulta dal documento "1" di parte attrice.

Si rileva altresì che con dichiarazione in data 6 agosto 2008, indirizzata ai promissari venditori e all'agenzia immobiliare, la promissaria acquirente scioglieva la clausola sospensiva apposta all'atto. Tale dichiarazione assume il valore di rinuncia alla condizione, essendo apposta nell'esclusivo interesse della stessa parte, che poteva pertanto rinunziarvi in qualsiasi momento. Della effettiva comunicazione della rinuncia non vi è, poi, contestazione alcuna. Ne segue che dalla data della presa visione e ricevuta della comunicazione, ossia dalla incontestata data del 7 agosto 2008, prendeva a decorrere il termine di giorni dieci per la stipula dell'atto notarile di vendita, termine contemplato al xxx" del contratto preliminare. Che, poi, il finanziamento non fosse stato effettivamente ottenuto laddove la proponente credeva il contrario e per quel motivo avesse provveduto a rinunciare alla condizione non è un fatto che può imputarsi ad alcuna delle parti in causa, fuorchè, eventualmente, alla stessa proponente o a terzi estranei e non vale, comunque, ad invalidare la rinuncia.

Poichè il rogito definitivo non è mai stato stipulato, parte convenuta sostiene di non dover pagare l'attività di mediazione, in primo luogo sostenendo la mancata conclusione del contratto preliminare e in secondo luogo la responsabilità del mediatore. La prima eccezione è da rigettarsi, in quanto il contratto era effettivamente concluso. Sulla pretesa responsabilità del mediatore si osserva che il non aver accertato, da parte dell'agenzia immobiliare, i requisiti di solvibilità della proponente non può costituire fonte di responsabilità per lo stesso mediatore, atteso che le condizioni economiche erano conosciute dai promissari venditori in forza dell'inciso "ottenimento benessere per mutuo ipotecario" vergato a mano nel contratto preliminare sottoscritto dalle parti, in ragione del quale i promissari venditori ben potevano rendersi conto che l'affare era condizionato, anche giuridicamente, all'ottenimento del mutuo e quindi che le condizioni economiche della promissaria acquirente non erano quelle di immediata solvibilità. In altri termini, lo stato di temporanea insolvenza della promissaria acquirente era già noto ai promissari venditori al momento della stipula del preliminare e parte convenuta non poteva pertanto pretendere che il mediatore dovesse compiere ulteriori indagini sulla solvibilità della promissaria acquirente, proprio in ragione della presenza nel contratto della condizione sospensiva, accettata dai

promissari venditori insieme al conseguente rischio che l'affare non si concludesse, come poi è avvenuto.

La domanda è pertanto fondata e meritevole di accoglimento nei confronti di entrambi i convenuti, in ragione della stipula del contratto preliminare di cui trattasi e nella misura pari al 2% del prezzo convenuto a carico di ciascuna parte, come dai prodotti usi nella mediazione della CCIIA di Lucca. Essendo € 1.600.000,00 il prezzo di cui allo stipulato preliminare, ne segue che ciascuna parte andrà condannata al versamento della somma di € 32.000,00, oltre a interessi nella misura di legge dal di della domanda al saldo effettivo.

Riguardo alla domanda spiegata in via riconvenzionale dai convenuti Lxxx. nei confronti dell'altra convenuta Txxxx si osserva che, sebbene sia emerso che la mancata stipulazione del rogito deve imputarsi alla convenuta xxx, la quale neppure ha provveduto a depositare nei termini concessi la propria comparsa conclusionale, non essendosi costituita nel giudizio riassunto, la stessa non potrà esser condannata a tenere indenne la convenuta xx da quanto quest'ultima sarà costretta a pagare all'agenzia, essendo la provvigione comunque dovuta "da ciascuna delle parti" in ragione della - avvenuta - conclusione del contratto e indipendentemente dagli eventi successivi, non essendo emersi ulteriori profili di responsabilità per i quali la Txx sia tenuta nei confronti della xxxxxx e per i quali la stessxxx. non abbia agito in separata sede, come risulta dagli atti.

Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono infine la soccombenza.

p.q.m.

Il Tribunale di Lucca, in persona del sottoscritto Dottxxxxx., in funzione di Giudice Monocratico, definitivamente pronunciando sulla domanda per cui è causa, così provvede:

1. condanna entrambi i convenuti a pagare, ciascuno, a parte attrice la somma di € 32.000,00 oltre a rivalutazione e interessi come per legge dal di della domanda al saldo effettivo;
2. rigetta la domanda della convenuta Lxxx nei confronti della convenuta xx
3. condanna entrambi i convenuti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese processuali di parte attrice, che liquida in complessivi € 9.000,00 oltre ad € 605,84 per esborsi ed oltre a rimborso spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola

**ADMAIORA**  
Editrice

---