

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (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 **CHIARAVALLOTTI** (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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già 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) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Ultrattività del mandato ad litem:

Il mutamento dell'organo investito della rappresentanza processuale della persona giuridica è irrilevante rispetto alla regolarità del procedimento iniziato in forza di procura rilasciata dal precedente rappresentante, e ciò vale ad escludere l'idoneità del mutamento stesso a privare della sua perdurante efficacia un mandato "ad litem" originariamente concesso dall'organo effettivamente investito del potere rappresentativo.

Tribunale di Roma, sezione XII civile, sentenza del 13.09.2018

....omissis....

La xxxl. citava in giudizio, avanti al Tribunale di Roma, l'Ing. xxxx affinché, previa declaratoria di responsabilità, fosse condannato al risarcimento di tutti i danni patiti in relazione all'acquisto di terreni da parte dell'attore e nei confronti della società Fsss

L'attore sosteneva di aver concluso un contratto di compravendita, che altrimenti non si sarebbe concluso o si sarebbe concluso a condizioni diverse, sulla base delle perizie giurate effettuate dal convenuto, evidenziando, in particolare la rilevante discrasia tra il valore degli immobili attribuito negli elaborati dell'Ing. R. e il valore attribuito sulla base di un A... in data 11 settembre 2014.

ss. si costituiva ritualmente con comparsa di risposta contestando nel merito la pretesa risarcitoria perché infondata sia in fatto che in diritto.

Così instaurato il contraddittorio, la causa veniva istruita in via documentale e all'udienza di precisazioni delle conclusioni del 4 aprile 2018, veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per gli scritti conclusivi.

1. Va preliminarmente disattesa l'eccezione spiegata dal convenuto in ordine alla validità ed efficacia del mandato rilasciato dalla società attrice, posta in liquidazione dal 22.06.2017, sul presupposto che la fase della liquidazione comporti per la società una ristretta capacità nell'esercizio dell'impresa, laddove fine ultimo di tale particolare situazione è la sola definizione dei rapporti di credito e debito con i terzi.

In proposito, è appena il caso di richiamare il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 17216/2017) secondo cui "Il mutamento dell'organo investito della rappresentanza processuale della persona giuridica è irrilevante rispetto alla regolarità del procedimento iniziato in forza di procura rilasciata dal precedente rappresentante, e ciò vale ad escludere l'idoneità del mutamento stesso a privare della sua perdurante efficacia un mandato "ad litem" originariamente concesso dall'organo effettivamente investito del potere rappresentativo".

2. Passando all'esame del merito della domanda, si osserva quanto segue.

Va innanzitutto osservato che non vi è evidenza adeguata, sia sotto un profilo generale che concreto, circa il fatto che le perizie contestate abbiano influito sulla formazione della volontà della società attrice in occasione dell'operazione di acquisto sottesa alla pretesa risarcitoria.

Invero, sotto un profilo generale, deve rilevarsi che l'ingegnere ha effettuato una perizia sulla base di un incarico conferito dalla società venditrice (F. Srl), non avendo mai instaurato alcun rapporto contrattuale con la dddd

Con riferimento alle concrete risultanze istruttorie, va osservato che la società attrice non ha fornito alcun principio di prova circa l'uso delle perizie per la compravendita e, in particolare, circa l' circostanza di aver ricevuta prima della stipula e ai fini della stessa dette perizie, come asserito al punto 4 della comparsa conclusionale.

Sotto diverso profilo, i contratti preliminari di acquisto dei terreni sopra specificati sono datati 24.11.2008 e 27.07.2009 mentre le perizie dell'Ing. ddd. di stima degli stessi sono datate 6 e 14 ottobre 2009; risulta, pertanto, per tabulas che la Eddd spa aveva già stipulato il preliminare di acquisto con la F. Srl allo stesso prezzo poi risultato nel contratto "definitivo" e che la volontà di acquisto dell'immobile era già

chiara ancora prima delle perizie del professionista convenuta, le quali, da sole, non hanno avuto una influenza decisiva, tenuto conto della vincolatività del prezzo fissato nel preliminare rispetto al contratto definitivo.

In proposito, giova rammentare che l'inadempimento al contratto preliminare abilita la parte adempiente a richiedere una sentenza di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita ai sensi dell'art. 2932 c.c., destinata ad attuare gli impegni assunti dalle parti anche con riguardo all'ammontare del prezzo; nello specifico, la giurisprudenza di legittimità ha precisato (cfr. Cass. n. 15546/2013) che il prezzo deve essere quello fissato con il preliminare medesimo, restando addirittura esclusa, con riguardo alla sua natura di debito di valuta, la possibilità di una rivalutazione automatica per effetto del ritardo rispetto alla data prevista per la stipulazione del definitivo, salvo che i contraenti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, abbiano espressamente previsto delle maggiorazioni o dei correttivi per compensare la svalutazione monetaria durante il periodo del suddetto ritardo.

Pertanto, una volta stipulato il compromesso (prima della redazione delle perizie contestate) non vi era alcun margine per ridiscutere unilateralmente il prezzo di vendita. Sulla scorta delle superiori considerazioni, si deve conseguentemente escludere qualsiasi incidenza causale tra le contestate perizie (a prescindere dall'attendibilità delle sue conclusioni) e la determinazione della società attrice a concludere il contratto al prezzo fissato.

3. La domanda attrice va, pertanto respinta.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

pqm

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla Exxx ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede: a) respinge la domanda attorea;

b) condanna parte attrice a rifondere a parte convenuta le spese di lite, che liquida in Euro 10.000,00 per compensi, oltre spese forfettarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 11 settembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 13 settembre 2018.