

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE 7[^] (già 3[^] BIS)

riunita in camera di consiglio nella composizione di cui
appresso:

dott. Stefano CHIAPPETTA Presidente

dott.ssa Erminia BALDINI Consigliere

dott. Danilo CHIECA Consigliere relatore

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta nel ruolo
generale degli affari contenziosi sotto il numero d'ordine
1091 dell'anno 2012, vertente

TRA

██████████ ██████████, nato a Montefusco il 20 giugno 1957,
residente a Napoli alla via ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
(c.f.: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████), rappresentato e difeso
dall'avv. ██████████ ██████████ ██████████, giusta procura a
margine dell'atto di appello;

-APPELLANTE**E**

CONDOMINIO dell'edificio sito in Napoli alla via ██████████ ██████████
██████████ (c.f.: ██████████ ██████████) in persona dell'amministratore *pro
tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████,
giusta procura a margine della comparsa di risposta;

NONCHÈ

██████████ S.P.A., nuova denominazione assunta
dalla società derivante dalla fusione per incorporazione
██████████ ██████████ s.p.a., della ██████████ ██████████
██████████ s.p.a. e della ██████████ ██████████ s.p.a. nella
██████████ s.p.a., con sede in Bologna alla via
██████████ ██████████ ██████████ (c.f.: ██████████ ██████████) in persona del



legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], giusta procura in calce alla comparsa di risposta;

-APPELLATI

OGGETTO: responsabilità professionale; assicurazione della responsabilità civile

CONCLUSIONI:

per l'appellante [REDACTED] -l'avv. [REDACTED],
per delega dell'avv. [REDACTED]

(dal verb. ud. dell'8 novembre 2018): *«...si riporta all'atto di appello ed alle conclusioni ivi rassegnate, che si abbiano qui per integralmente ripetute e trascritte»;*

per l'appellato Condominio di via [REDACTED] -Napoli

-l'avv. [REDACTED], per delega dell'avv. [REDACTED]
(dal verb. ud. dell'8 novembre 2018): *«...si riporta agli atti di causa, precisa le conclusioni già rassegnate»;*

per l'appellata [REDACTED] s.p.a.

-l'avv. Alfonso Procacci, per delega dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] (dal verb. ud. dell'8 novembre 2018):
«...si riporta alla comparsa di costituzione, impugnando l'appello proposto»;

**CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO
DELLA DECISIONE**

Con sentenza n. 306/12 del 13 dicembre 2011/11 gennaio 2012, notificata ai sensi dell'art. 285 c.p.c. il 9 febbraio 2012, l'adito Tribunale di Napoli, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio dell'edificio sito in Napoli alla via [REDACTED] contro l'ex amministratore Vincenzo Parente, condannava il convenuto al pagamento della somma di 120 mila euro, oltre interessi, a titolo di risarcimento dei danni cagionati dall'infedele condotta professionale da questi tenuta in occasione della stipula del contratto d'appalto dei lavori di rifacimento delle



facciate condominiali affidati all'impresa geom. [REDACTED] s.a.s.; nel contempo, respingeva la domanda di manleva spiegata dal Parente nei confronti della [REDACTED] s.p.a. (già [REDACTED] s.p.a.), da lui all'uopo chiamata in causa, regolando le spese di lite secondo il principio della soccombenza.

Avverso tale sentenza il Parente ha interposto appello davanti a questa Corte, con atto di citazione notificato tra il 7 e l'8 marzo 2012, lamentando sotto diversi profili l'erroneità della decisione gravata e chiedendone la riforma totale o quantomeno parziale, in relazione alle censure svolte, con conseguente accoglimento delle conclusioni di cui appresso: «1)in caso di iniziative esecutive da parte del Condominio appellato, preliminarmente sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado, ai sensi dell'art. 283 c.p.c. ...; 2)dichiarare cessata la materia del contendere per effetto della rinuncia da parte del Condominio di Via [REDACTED] all'appello proposto avverso la sentenza n. 3236/09 del Tribunale di Napoli; 3)dichiarare la tardività della produzione nel giudizio di primo grado dell'atto di transazione del 23.7.2010, e in ogni caso dichiarare che lo stesso è inopponibile all'appellante [REDACTED] 4)in via subordinata, dichiarare che, in ogni caso, nulla è dovuto dall'appellante al Condominio, poiché nulla quest'ultimo ha versato alla [REDACTED] Srl; 5)rigettare comunque la domanda...; 6)in via subordinata, ridurre anche equitativamente l'importo di cui è condanna nella sentenza di primo grado...; 7)dichiarare, in ogni caso, che la [REDACTED] Spa (ex [REDACTED]) è tenuta a manlevare ed a tenere indenne il Dott. [REDACTED] da tutte le eventuali conseguenze pregiudizievoli della lite, in virtù della polizza assicurativa n. 900075268; 8)con condanna dei



soccombenti alla rifusione delle spese del doppio grado di giudizio».

Radicalosi nuovamente il contraddittorio, si sono costituiti in giudizio il Condominio di via [REDACTED] e la [REDACTED] s.p.a. -nelle more incorporata, insieme alla [REDACTED] s.p.a. e alla [REDACTED] s.p.a., nella [REDACTED] s.p.a., che a sèguito della descritta operazione ha assunto la nuova denominazione di [REDACTED] s.p.a.-, i quali hanno entrambi contestato la fondatezza dell'avverso gravame, chiedendone il rigetto.

Esaurita l'attività prevista negli artt. 350 e 351 c.p.c. e fatte precisare le conclusioni, all'udienza dell'8 novembre 2018 la Corte ha trattenuto la causa in decisione, assegnando alle parti i termini per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Con il primo motivo di gravame il [REDACTED] rimprovera al Tribunale di aver erroneamente ritenuto ammissibile la tardiva produzione da parte del Condominio di via [REDACTED] della scrittura privata del 23 luglio 2010, comprovante l'accordo transattivo nelle more intervenuto tra lo stesso Condominio e la [REDACTED] s.a.s., impresa appaltatrice dei lavori che hanno dato origine all'azione risarcitoria per responsabilità professionale esercitata nei suoi confronti nell'ambito del presente giudizio, e di aver comunque tralasciato di considerare che il contratto consacrato in quel documento rappresentava per esso appellante una *res inter alios acta*, insuscettibile di produrre effetti nella sua sfera giuridica.

La censura si appalesa inammissibile per difetto di specificità, essendosi l'impugnante limitato a riproporre *sic et simpliciter* le contestazioni già sollevate in primo grado, senza minimamente confrontarsi con le argomentazioni



esposte in sentenza dal Tribunale a sostegno della loro ravvisata infondatezza.

Al riguardo, va osservato che nella parte motiva della decisione il giudice di prime cure si è diffusamente soffermato ad esaminare le cennate questioni, rilevando quanto segue: *«Preliminarmente, va sgombrato il campo dalla eccezione di inammissibilità della produzione documentale di cui si è resa artefice la difesa del condominio in occasione della udienza del 28.9.10, produzione rappresentata dall'atto di transazione intervenuto il 23.7.10 tra lo stesso condominio e la impresa Mocerino nell'altro giudizio intercorso tra loro e già pendente in grado di appello dopo la impugnazione, ad opera del condominio, della sentenza che aveva deciso la opposizione proposta avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dalla impresa predetta, trattandosi di documento, rilevante ai fini della decisione, che la parte non aveva potuto produrre prima. D'altronde, se l'art. 345 C.P.C. consente la produzione in appello di quei documenti che la parte dimostri di non aver potuto produrre nel giudizio di primo grado per causa ad essa non imputabile..., non si vede perché tale produzione non dovrebbe essere possibile ancora nel corso del giudizio di primo grado in presenza di uguali presupposti (pagg. 6-7)». La difesa di parte convenuta, dopo aver eccepito la irritualità e tardività della produzione documentale..., questione affrontata e superata in via preliminare, ha dedotto pure la inopponibilità al proprio assistito della transazione stessa, res inter alios acta, evidenziando la mutatio libelli a cui la difesa di controparte avrebbe dato vita, chiedendo non più la condanna al pagamento di una somma di denaro come accertata con una sentenza di primo grado, pure appellata, ma la condanna al pagamento di quanto pattuito con un accordo transattivo, vanificando peraltro la statuizione dapprima*



invocata. Il ragionamento non può essere seguito. Altro è, infatti, la inopponibilità della transazione a terzi, che non vi abbiano preso parte, per il generale principio appena richiamato, altro è la idoneità del suo contenuto a costituire prova del danno subito e della sua consistenza. Qui non si tratta, in altre parole, di estendere la efficacia della transazione ad altri soggetti, ma solo di apprendere dalla sua conclusione la esistenza di un documento per il condominio, valutandone la entità. Sotto quest'ultimo profilo, l'accordo transattivo raggiunto offre la prova sia del rimedio a cui il condominio ha ritenuto di dover ricorrere onde limitare le conseguenze sfavorevoli del giudizio di opposizione predetto per la condanna subita, sia del sacrificio economico a cui lo stesso condominio ha dovuto sobbarcarsi nell'intento di conseguire il contenimento del pregiudizio» (pagg. 13-14).

Le surriportate motivazioni sono state completamente trascurate dal Parente, il quale, in violazione del disposto dell'art. 342, 1° comma, c.p.c., non ha indicato, anche solo per sommi capi, le ragioni per le quali il percorso logico-giuridico seguito dal primo giudice non potrebbe essere condiviso¹.

Di qui, per l'appunto, la segnalata inammissibilità della sollevata doglianza.

Con il secondo motivo l'appellante lamenta che il Tribunale avrebbe «consentito al Condominio di via [REDACTED] un inammissibile mutamento della domanda originariamente proposta», in quanto, mentre nel libello introduttivo della lite era stata chiesta la condanna del convenuto al

¹ Sull'argomento cfr. Cass. n. 4695/17, secondo cui, «in tema di giudizio d'appello -che non è un "iudicium novum", ma una "revisio prioris instantiae"- il requisito della specificità dei motivi dettato dall'art. 342 c.p.c. (nel testo, applicabile "ratione temporis", anteriore alle modifiche apportategli dall'art. 54, comma 1, lett. a), del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012), esige che alle argomentazioni svolte nella sentenza impugnata vengano contrapposte quelle dell'appellante, volte ad incrinarne il fondamento logico giuridico»; id., ex ceteris, Cass. n. 18932/16 e Cass. n. 22781/14.



rimborso delle somme che l'istante avrebbe «eventualmente dovuto pagare» all'impresa [REDACTED] (poi quantificate in 327.202.815 lire, pari a 168.985,73 euro, in conformità alla liquidazione nel frattempo operata dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 3236/09, resa in altro giudizio tra le medesime parti), nella successiva comparsa conclusionale depositata il 23 settembre 2011 non veniva più domandata «la condanna del [REDACTED] al pagamento di una somma di denaro eventualmente dovuta a seguito di accertamento giudiziale, ma si... chie(deva) la condanna del medesimo al risarcimento di una somma che si assume(va) già versata per effetto di un accordo transattivo con il quale il Condominio (aveva) inteso volontariamente porre nel nulla quanto l'Autorità Giudiziaria avrebbe dovuto accertare e quantificare».

Soggiunge che, nel caso in esame, contrariamente a quanto affermato dal giudice di prime cure, non ricorreva una «variazione puramente quantitativa del petitum che non altera i termini sostanziali della controversia», essendosi, invece, in presenza di «una vera e propria domanda nuova», come si evince da due fondamentali circostanze: 1) «mentre nelle conclusioni della domanda originaria il "petitum" è limitato al problema delle penali che il Condominio avrebbe dovuto pagare all'impresa [REDACTED] per il ritardato pagamento delle rate e delle penali che invece il Condominio non avrebbe potuto incassare per il ritardo dell'Impresa nella consegna dei lavori, con esplicita richiesta limitata al "rimborso" delle somme "eventualmente dovute", per effetto del deposito dell'atto di transazione e delle nuove conclusioni rassegnate dall'attore nella comparsa conclusionale del 23.9.2011 il Giudice di primo grado ha finito per accogliere una domanda generica di risarcimento del danno (di una somma peraltro mai versata al [REDACTED]



dall'appellato Condominio in quanto tale)»; 2) «mentre all'esito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo proposto dal Condominio nel 2001 si sarebbe potuto realmente accertare se e quali somme il medesimo Condominio avrebbe dovuto versare all'impresa [REDACTED] a titolo di penale contrattuale..., a sèguito dell'accoglimento delle nuove conclusioni attoree successive al deposito dell'atto di transazione giammai si potrà sapere su quali somme il Condominio da una parte e l'impresa [REDACTED] dall'altra abbiano poi di fatto inteso transigere le proprie rispettive pretese».

Il motivo è infondato e ancor prima inammissibile per difetto di un reale interesse dell'appellante ad impugnare la statuizione contestata.

Come chiaramente si evince dalla lettura delle conclusioni rassegnate nell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, il Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] aveva inizialmente chiesto la condanna del convenuto «a rimborsare all'attore le somme che questi eventualmente dovrà pagare all'impresa [REDACTED] a titolo di penali ed interessi per il ritardato pagamento delle rate, nonché le penali che non può incassare dall'impresa nel ritardo della consegna dei lavori».

L'avanzata pretesa risarcitoria, formulata in termini di riparazione di un pregiudizio patrimoniale a quel tempo non ancora concretamente verificatosi (e proprio per questa ragione prospettato dallo stesso istante come soltanto «eventuale»), trovava fondamento nell'asserita responsabilità professionale del [REDACTED] che in veste di amministratore del Condominio avrebbe sottoscritto con l'impresa [REDACTED] un contratto d'appalto di contenuto difforme dal modello approvato da una commissione di cinque condòmini all'uopo nominata dall'assemblea, consentendo, in particolare, l'inserimento di una clausola (art. 7)



prevedente: a) il diritto dell'appaltatrice a una penale giornaliera di 50 mila lire in caso di ritardo del committente nel pagamento delle singole rate di prezzo, con facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori a fronte della constatata inadempienza della controparte; b) l'obbligo dell'impresa di corrispondere, per ogni giorno di ritardo nella consegna dei lavori, una penale inferiore a quella stabilita dall'anzidetta commissione.

In corso di causa è intervenuta la sentenza del Tribunale di Napoli n. 3236/09 del 12 marzo 2009, resa a definizione del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 2625/01 del 29 maggio 2001, chiesto e ottenuto dalla [REDACTED] s.a.s. nei confronti del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] per il pagamento delle somme ad essa dovute in virtù del richiamato contratto d'appalto.

Con la menzionata sentenza, l'opponente era stato condannato a pagare alla prefata impresa, a titolo di penali convenzionalmente pattuite, la somma di 19.407,33 euro con riferimento al credito maturato sino al 10 aprile 2001, nonchè l'ulteriore importo di 51,65 euro *pro die* dall'11 aprile 2001 sino alla data della decisione.

Da quel momento in poi, l'obbligo di pagamento delle somme spettanti per la suddetta causale alla [REDACTED] s.a.s. rappresentava per il Condominio non più una semplice eventualità, bensì un dato fattuale certo e reale, essendo stato affermato da una pronuncia giudiziale avente efficacia di titolo esecutivo.

Alla luce di ciò, è indubbio che la successiva quantificazione del risarcimento in un preciso importo, corrispondente a quello liquidato dalla citata sentenza, nelle more pronunciata nel parallelo giudizio pendente dinanzi allo stesso Tribunale tra le parti del contratto d'appalto, non abbia dato luogo a un inammissibile mutamento dell'originario *petitum*, posto che sin



dall'inizio il Condominio aveva chiesto il rimborso delle somme che esso istante avrebbe eventualmente dovuto pagare alla ██████████ s.a.s. a titolo di penali e interessi moratori; pagamento che ormai, come si è appena chiarito, non poteva più essere considerato una mera eventualità, proprio perché nel frattempo il relativo obbligo era stato accertato in via giudiziale sia nell'an che nel quantum.

Quanto, poi, alla finale richiesta di condanna del convenuto al rimborso della somma di 120 mila euro, dovuta dal Condominio all'impresa appaltatrice in forza del richiamato accordo transattivo del 23 luglio 2010, essa si è in tutta evidenza risolta in una riduzione quantitativa del credito risarcitorio che l'attore avrebbe altrimenti potuto far valere nei confronti del ██████████ considerato che, in base alle statuizioni contenute nella ricordata sentenza, l'importo da pagare a titolo di penali alla ██████████ s.a.s. ammontava, secondo l'incensurato accertamento compiuto dal primo giudice, a 168.985,73 euro. Sotto questo aspetto, non si comprende di cosa possa dolersi l'appellante, che almeno per questa parte risulta privo di un concreto interesse ad impugnare.

Con il terzo motivo il ██████████ obietta che, *«come diretta conseguenza del fatto di aver ritenuto non tardiva la produzione dell'atto di transazione e, nello stesso tempo, opponibile la stessa al convenuto...», il Giudice di primo grado avrebbe dovuto dichiarare la cessazione della materia del contendere e/o comunque la sopravvenuta carenza di interesse del Condominio alla prosecuzione del giudizio, posto che ... nel menzionato atto di transazione del 23.7.2010 l'obbligo di pagamento dell'importo di € 120.000,00 non è stato posto a carico del Condominio in quanto tale (cfr. art. 8), ma dei singoli condòmini, secondo le quote individualmente quantificate, con termini*



di pagamento differenti e senza alcun vincolo di solidarietà tra gli stessi».

Il motivo è infondato.

Premesso che il Tribunale, come inequivocabilmente emerge dalla lettura della motivazione della sentenza, di cui sopra è stato riportato un ampio brano, non ha affatto ritenuto opponibile al [REDACTED] la transazione conclusa dal Condominio con l'impresa [REDACTED] essendosi, invece, limitato a utilizzare il documento comprovante l'accordo intercorso tra le dette parti ai soli fini della quantificazione del danno da risarcire, giova rammentare:

-che, per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, il Condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condòmini (cfr., ex plurimis, Cass. n. 22911/18 [ord.], Cass. n. 26557/17 e Cass. n. 12911/12), i quali sono singolarmente rappresentati dall'amministratore, che agisce come loro mandatario (cfr. Cass. n. 12164/17, Cass. n. 10679/15, Cass. n. 177/12 [ord.] e Cass. n. 452/05 [ord.]);

-che, a sèguito dell'arresto delle Sezioni Unite n. 9148/08, è ormai *jus receptum* che la responsabilità dei condòmini sia retta dal criterio di parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie (cfr., in tal senso, ex ceteris, Cass. n. 14530/17 [ord.] e Cass. n. 3636/14 [ord.]).

Alla stregua dei suenunciati princìpi di diritto, dai quali non v'è ragione di discostarsi, la sollevata censura si rivela inconsistente, essendo incentrata sull'implicito, erroneo, presupposto che il condominio di un edificio rappresenti un'entità giuridica diversa dalle persone fisiche che lo compongono e che le obbligazioni contratte



nel suo interesse dall'amministratore -a differenza di quelle direttamente assunte dai condòmini- abbiano natura solidale.

Con il quarto motivo il [REDACTED] rileva che, «in via estremamente subordinata -in ogni caso- il Giudice di primo grado avrebbe dovuto abbondantemente ridurre l'importo di € 120.000,00, di cui al più volte menzionato atto di transazione, in considerazione dell'indebito ingiustificato arricchimento che si procurerebbe a quei condòmini che non hanno pagato quanto meno le ultime quattro rate spettanti all'impresa [REDACTED] nei tempi approvati dall'assemblea condominiale e riportati nel contratto di appalto e che, se pagheranno, pagheranno ad oltre tredici anni di distanza senza alcun interesse».

La doglianza appare incomprensibile, non riuscendosi a capire per quale ragione l'ipotetico «indebito ingiustificato arricchimento» conseguito da alcuni condòmini per effetto della transazione stipulata dall'amministratore del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] con la [REDACTED] s.a.s. avrebbe dovuto comportare una riduzione (per di più «abbondante») dell'importo risarcitorio posto a carico dell'odierno appellante, quando, invece, è evidente che, ove non si fosse addivenuti alla conclusione di un siffatto accordo negoziale, quell'importo sarebbe stato inevitabilmente determinato in un importo ben maggiore, come innanzi si è avuto modo di spiegare.

Con il quinto motivo il [REDACTED] contesta l'impugnata decisione per aver erroneamente ritenuto sussistente la sua dedotta responsabilità professionale nella vicenda per cui è causa.

Oppone, sul punto: che «il Giudice di primo grado ha innanzitutto basato il suo convincimento su un documento (ovvero su quello che è stato definito "schema contrattuale" da parte del Condominio di via [REDACTED] a suo



dire "non contestato e neppure contestabile, tanto che in alcun modo è stato disconosciuto e impugnato dal convenuto"»; che, in realtà, esso impugnante «ha sempre negato la esistenza di uno schema contrattuale predisposto dalla Commissione dei Condòmini, avendo sempre negato che la suddetta Commissione si sia mai riunita per approvare tale "schema contrattuale"»; che, inoltre, «mentre da un lato il Giudice di primo grado ha ritenuto pienamente attendibile la deposizione del teste Ing. [REDACTED] per altro verso, invece, non ha dato rilevanza alcuna alla deposizione del Sig. [REDACTED] [REDACTED], titolare dell'impresa appaltatrice»; che, con riferimento al primo teste, il Tribunale ha ignorato i seguenti rilievi da lui formulati: «a) in primo luogo, nel verbale di assemblea del 12.3.99, con il quale l'assemblea condominiale ebbe a nominare i cinque condòmini che avrebbero dovuto affiancare il Dott. [REDACTED] nella stipula del contratto di appalto, il nominativo del teste non appare; dunque, è lecito supporre che, quand'anche vi fosse stata l'intenzione della "Commissione" di far partecipare alla riunione anche esso Ing. [REDACTED] ci sarebbe dovuta essere quanto meno una convocazione scritta, o anche un semplice telefax di invito con l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo della detta riunione: il che non risulta; b) se realmente il compito della Commissione fosse stato quello (peraltro rilevantissimo) di "approvare" tutte le clausole del contratto di appalto che l'Amm.re avrebbe dovuto far sottoscrivere all'Impresa [REDACTED] allora sarebbe stato altrettanto lecito rinvenire traccia di un verbale della riunione riferita dal teste, ovvero di una copia del fantomatico "schema di contratto" siglato dai cinque membri della Commissione: il che non risulta; c) non per nulla, nell'unica occasione in cui la Commissione dei Condòmini si è effettivamente riunita in data 2.7.98 (ed in quel caso



era realmente presente l'Ing. [REDACTED]), è stato redatto un regolare verbale scritto (v. a foll. 24/25) ed è stato anche firmato da tutti i presenti lo schema riepilogativo delle offerte presentate (v. a fol. 26); d) infine, suscita molte perplessità il fatto che l'Ing. [REDACTED] pur avendo riferito "di aver riscontrato delle difformità sia dal punto di vista amministrativo-contabile che dal punto di vista tecnico" tra il contratto "approvato" dalla Commissione e quello effettivamente sottoscritto dall'Amm.re, non abbia poi di fatto mai denunciato o in alcun modo fatto presente, né ai componenti la Commissione, né a tutto il Condominio, le divergenze riscontrate»; che, «quanto, invece, al teste [REDACTED] [REDACTED], il medesimo Giudice... non ha proprio tenuto conto della chiarissima deposizione del predetto teste, il quale... ha così dichiarato: "...il Condominio chiese un pagamento dilazionato, e non a stati di avanzamento dei lavori, al che, per ottenere garanzie di pagamento, richiesi l'applicazione di una penale in caso di ritardato pagamento"»; che, «dunque, se è vero, come riferito dal teste [REDACTED] che il Condominio era a conoscenza della sua richiesta di una penale in caso di ritardato pagamento, non si comprende poi per quale motivo il [REDACTED] avrebbe dovuto convocare una apposita assemblea per farsi autorizzare al riguardo».

Il motivo è privo di fondamento.

Con ampia e articolata motivazione, il Tribunale ha così giustificato l'affermazione della responsabilità del convenuto [REDACTED] in relazione ai danni patiti dal Condòminio istante: «...il fatto che il regolamento di condominio non abbia previsto un organo quale l'obsoleto Consiglio di Condominio non priva certo l'assemblea della facoltà di designare, come ha fatto, alcuni condòmini affidando ad essi il compito di preparare, di concerto con



l'amministratore stesso, il contratto di appalto da stipulare con la impresa prescelta; dall'esercizio legittimo di tale facoltà non può che discendere, per l'amministratore destinatario di tale manifestazione di volontà, il carattere vincolante delle indicazioni fornite dall'assemblea. ...Il convenuto amministratore ha omesso di spiegare in che modo si sia arrogata la facoltà di inserire nel contratto la clausola della gravosa penale in caso di ritardato od omesso o incompleto pagamento di ciascuna rata, di eliminare sulle fatturazioni mensili il controllo di congruità del direttore dei lavori, di allungare i tempi di esecuzione dei lavori, di consentire all'impresa di sospendere i lavori in caso di mancato pagamento delle fatture, di inserire, quindi, nel contratto clausole non richieste dall'impresa nella sua offerta (cfr. doc. n° 13 in prod. att.). Il convenuto ha negato che i condòmini designati quali componenti della commissione si siano effettivamente riuniti dopo l'assemblea per discutere ed approvare le singole clausole del contratto, sostenendo, per converso, che solo tre di essi e il direttore dei lavori, Ing. ██████████ si sarebbero riuniti una sola volta presso il suo studio, il 2.7.98, per confrontare le offerte presentate dalle varie imprese, e che lo stesso tecnico gli aveva a suo tempo fornito un facsimile di contratto di appalto, che di fatto sarebbe poi stato quello utilizzato. In verità, la tesi del convenuto secondo la quale il facsimile non sarebbe stato esaminato ed approvato dall'assemblea dei condòmini, o anche dalla più ristretta commissione consultiva, tanto da restare vincolante per l'amministratore del Condominio e per la impresa, anche perchè le clausole contrattuali giammai avrebbero potuto differire dall'offerta dell'impresa, non regge alla luce di quanto emerso dalla istruttoria di causa. In special modo, la deposizione particolarmente qualificata del teste che



ebbe ad assumere la direzione dei lavori, del tutto attendibile perché proveniente da soggetto assolutamente disinteressato (cfr. deposiz. Ing. ██████████ ha confermato che questi, i cinque componenti della commissione e il convenuto amministratore si erano incontrati presso lo studio di quest'ultimo dopo la riunione assembleare del 12.3.99 per esaminare il preliminare del contratto di appalto che esso Ing. ██████████ aveva predisposto, al fine di verificare eventuali articoli non graditi dalla commissione medesima, essendo il contratto esaminato, e quindi approvato, quello depositato come documento n° 5 nella produzione di parte attrice, mentre il contratto di appalto poi firmato tra l'amministratore del Condominio e l'impresa era quello depositato come documento n° 7 nella medesima produzione, documento, quest'ultimo, ben noto al teste perché, essendo stato il direttore dei lavori, aveva avuto modo di studiarlo riscontrandovi la difformità, sia dal punto di vista amministrativo-contabile che dal punto di vista tecnico, rispetto al contratto predisposto ed approvato dalla commissione. Il teste, interrogato sui capitoli di prova articolati dal convenuto, ha anche chiarito che proprio in virtù di un articolo del contratto riguardante la facoltà per l'impresa di sospendere i lavori, se non pagata puntualmente, articolo modificato, non presente nel suo preliminare, è stato costretto a sospendere i lavori, in quanto, a seguito di comunicazione dell'impresa di volersi avvalere dello specifico articolo del contratto, aveva dovuto redigere gli atti propri della direzione dei lavori... Se è vero, in linea di massima, che le clausole contrattuali giammai avrebbero potuto differire dall'offerta della ditta divenuta appaltatrice, è altrettanto vero che nella offerta non vi è traccia di richiesta della impresa di prevedere una penale in caso di ritardi nel pagamento delle rate, sicchè, qualora vi fosse



stata una imposizione della impresa stessa mirata all'introduzione di tale clausola, ... l'amministratore non avrebbe potuto esimersi dal convocare l'assemblea per farsi autorizzare alla sua approvazione e al suo eventuale inserimento nel contratto di appalto. ...La difesa del ████████ ha censurato la deposizione del direttore dei lavori, eccependone la inattendibilità a vario titolo: per la mancata menzione nel verbale di assemblea del 12.3.99 del nome dello stesso direttore dei lavori, non ricorrendo una convocazione scritta a comprova della eventuale intenzione della commissione di rendere l'Ing. ████████ partecipe della riunione; per l'assenza di ogni traccia di un verbale della riunione riferita dal teste, ovvero di una copia dello "schema di contratto", siglato dai cinque membri della commissione, ove il compito della stessa fosse stato quello di approvare tutte le clausole del contratto di appalto che l'amministratore avrebbe dovuto far sottoscrivere all'impresa ████████ non essendo un caso che nell'unica occasione in cui la commissione dei condòmini si era riunita, in data 2.7.98, con la presenza dell'Ing. ████████ era stato redatto un regolare verbale scritto e firmato da tutti i presenti lo schema riepilogativo delle offerte pervenute; per la stranezza del comportamento del tecnico, il quale, pur avendo riferito di aver riscontrato delle difformità sia dal punto di vista amministrativo-contabile che dal punto di vista tecnico tra il contratto "approvato" dalla commissione e quello effettivamente sottoscritto dall'amministratore, non aveva mai di fatto denunciato o rappresentato ai componenti la commissione e al Condominio le divergenze riscontrate, sottoscrivendo regolarmente in data 14.4.99 il "verbale di consegna e di inizio lavori" alla impresa ████████ e astenendosi dal segnalare qualsiasi abuso od arbitrio connotante il comportamento dell'amministratore. Ma si tratta di



circostanze che non infirmano l'attendibilità intrinseca della testimonianza» (pagg. nn. 8-11 della sentenza).

Dalle esposte argomentazioni si evince che il primo giudice non ha *sic et simpliciter* fondato il suo convincimento sullo «*schema contrattuale*» prodotto in giudizio dal Condominio istante, avendo, invece, tenuto in debito conto anche la deposizione dell'ing. ██████████ direttore dei lavori, dalla quale è emerso: a) che lo stesso teste aveva predisposto il modello del contratto d'appalto al quale l'amministratore avrebbe dovuto attenersi (il c.d. «*schema contrattuale*»), da lui riconosciuto nel documento n. 5 inserito all'interno del fascicolo di parte attrice; b) che detto modello era stato esaminato ed approvato dalla commissione di cinque condòmini nominata dall'assemblea, nel corso di una riunione svoltasi presso lo studio dell'amministratore successivamente al 12 marzo 1999.

D'altro canto, i dubbi insinuati dal convenuto nel tentativo di sminuire la credibilità del racconto del teste, riproposti in termini identici in questa sede, sono stati presi in considerazione dal primo giudice, il quale li ha ritenuti inidonei a «*infirmare l'attendibilità intrinseca della testimonianza*».

Il giudizio formulato dal Tribunale appare corretto, in quanto gli argomenti addotti dal ██████████ si rilevano scarsamente significativi, non essendo imposto da alcuna disposizione di legge o del regolamento condominiale l'uso della forma scritta per documentare l'attività (compresa quella prodromica di convocazione dell'adunanza) svolta dalla commissione di cinque condòmini incaricata dall'assemblea di assistere l'amministratore nella predisposizione del testo del contratto d'appalto da stipulare con l'impresa ██████████ e non potendo, conseguentemente, reputarsi anomala l'omessa redazione di un verbale della riunione alla quale l'ing. ██████████ ha



fatto riferimento, né tantomeno la mancata produzione in giudizio di un facsimile dello «schema contrattuale» siglato da tutti i componenti della detta commissione, ancorchè in altra precedente circostanza il medesimo organo consultivo avesse liberamente deciso di adottare un diverso *modus procedendi*.

Il fatto, poi, che il prefato ing. [REDACTED] in qualità di direttore dei lavori, avrebbe dovuto segnalare al Condominio le differenze contenutistiche a suo dire emerse dal confronto tra il contratto sottoscritto dall'amministratore e il modello approvato dalla commissione potrebbe, tutt'al più, assumere rilievo in un'eventuale azione risarcitoria promossa contro di lui dal committente, ma non condiziona in alcun modo il giudizio sull'attendibilità oggettiva e soggettiva della sua deposizione.

Non valgono a ridimensionare la responsabilità del [REDACTED] le dichiarazioni rese dal teste [REDACTED] [REDACTED], dalle quali, diversamente da quanto sostenuto dall'appellante, non si evince che il Condominio fosse consapevole della pretesa dell'appaltatrice di imporre alla controparte una penale giornaliera in caso di ritardato pagamento delle pattuite rate di prezzo.

È sufficiente, al riguardo, riportare il testo del capitolo sub c) articolato nella memoria istruttoria ex art. 184, 1° comma, 2^ parte, c.p.c. depositata dal convenuto in data 16 settembre 2005 e confermato dal teste: «vero è che, sempre in occasione della sottoscrizione del contratto di appalto con il Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], l'Amministratore della Sas [REDACTED] si dichiarò disponibile ad accettare una penale a proprio carico per il ritardo nella consegna dei lavori (non prevista nella propria offerta) solo in cambio della previsione di una analoga penale a proprio favore per



il caso di ritardo da parte del Condominio nel pagamento delle singole rate mensili».

In tale capitolo, come può notarsi, l'inserimento della clausola prevedente il pagamento di una penale a favore della ██████████ s.a.s. veniva prospettato come una modifica delle originarie pattuizioni concordata in sede di stipula del contratto tra l'impresa e l'amministratore, in assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Non può indurre a diversa conclusione la circostanza che il teste abbia pure dichiarato: *«...il Condominio chiese un pagamento dilazionato, e non a stati di avanzamento, al che, per ottenere garanzia di pagamento, richiesi l'applicazione di una penale in caso di ritardato pagamento».*

Invero, la previsione di una simile modalità di pagamento del corrispettivo era già contenuta nell'offerta che la stessa ██████████ s.a.s. aveva presentato al Condominio (*«La sottoscritta Geom ██████████ ██████████ sas..., in risposta alla lettera di invito ... per i lavori di cui all'oggetto, si impegna a eseguire i medesimi in giorni 180 naturali consecutivi dalla consegna dei lavori, richiedendo le seguenti modalità di pagamento: n. 18 rate mensili di pari importo con inizio, per la prima, dal 30° giorno successivo al verbale di consegna dei lavori, anticipazione nulla»*), sicchè la successiva richiesta di una penale giornaliera non può ritenersi giustificata da un fatto sopravvenuto non preventivato dall'impresa appaltatrice al momento della formulazione dell'offerta.

Né il teste ha dichiarato che i condòmini erano a conoscenza della volontà della detta impresa di imporre una penale in proprio favore.

Con il sesto motivo si imputa al primo giudice di aver erroneamente dichiarato, con ordinanza resa in corso di



causa e non revocata, l'incapacità del teste Giovanni Parente.

La doglianza è inammissibile, non avendo l'odierno impugnante reiterato, al momento della precisazione delle conclusioni nel giudizio di primo grado, la richiesta istruttoria respinta dal Tribunale, la quale, pertanto, deve intendersi rinunciata e non riproponibile in appello (cfr., *in terminis*, Cass. n. 19352/17 [ord.], in cui, tra l'altro, si precisa che l'onere di reiterazione «non è assolto attraverso il richiamo generico al contenuto dei precedenti atti difensivi, atteso che la precisazione delle conclusioni deve avvenire in modo specifico, coerentemente con la funzione sua propria di delineare con precisione il "thema" sottoposto al giudice e di porre la controparte nella condizione di prendere posizione in ordine alle (sole) richieste -istruttorie e di merito- definitivamente proposte»; *id.*, *ex ceteris*, Cass. n. 16290/16 e Cass. n. 25157/08).

Con l'ultimo motivo il [REDACTED] contesta, infine, il rigetto, da parte del primo giudice, della domanda di garanzia da lui proposta nei confronti della terza chiamata in causa [REDACTED] s.p.a. (già [REDACTED] [REDACTED] s.p.a.), ora [REDACTED] s.p.a..

Deduce, in proposito, che, contrariamente a quanto affermato nell'impugnata sentenza, l'azionata polizza di assicurazione della responsabilità civile andava ritenuta pienamente operante nel caso di specie, non risultando dimostrato che, prima della stipula del contratto, il Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] gli avesse mai mosso eventuali addebiti in relazione ai fatti di cui qui si discute.

Il motivo è infondato.

Il Tribunale ha così motivato la censurata pronuncia: «L'operato del convenuto assunto quale fonte della



responsabilità configurata a suo carico per colpa professionale dovuta alla inosservanza degli obblighi del suo mandato si colloca temporalmente, giusta quanto eccepito dalla difesa della compagnia chiamata in causa, tra il luglio del 1998 e la metà dell'anno 2001. La circostanza è ammessa dallo stesso convenuto che, nella missiva del 9.10.03 (cfr. copia in prod. chiamata), ha riferito di come la impresa [REDACTED] solo nella metà del 2001, dopo reiterate richieste, abbia fatto ricorso alle vie giudiziali, avendo nello stesso tempo il Condominio, a mezzo del nuovo amministratore, proposto opposizione al decreto ingiuntivo, con riserva di ogni azione nei confronti del [REDACTED] Ebbene, nel contratto di assicurazione n° 900075268 e nelle allegate condizioni di polizza (cfr. copia in prod. ult. cit.), si legge che la garanzia assicurativa scaturente dal contratto medesimo decorre dal 30 maggio 2002..., restando escluse le "situazioni e circostanze suscettibili di causare o di aver causato danni a terzi, già note all'assicurato all'inizio del periodo di assicurazione in corso" (capo 6, lettera E - Rischi esclusi dall'assicurazione). La clausola contrattuale esaminata esclude le circostanze anche solo "suscettibili di causare o di aver causato danni a terzi", quindi anche la sola potenzialità di talune circostanze o situazioni nel produrre danni a terzi, purchè conosciute dal contraente al momento della stipula del contratto. Non può ragionevolmente negarsi che la polizza invocata dal Parente sia stata contratta allorquando egli era già a conoscenza degli addebiti mossigli dal Condominio di via [REDACTED] quale amministratore dello stesso, e cioè allorquando già conosceva il rischio di un'azione di responsabilità nei suoi confronti per le inadempienze che gli venivano contestate» (pagg. 15-16 della sentenza).



Per il vero, dalla lettura della richiamata missiva del 9 ottobre 2003 non si evince che, al momento della sottoscrizione del contratto assicurativo, avvenuta il 30 maggio 2002, il Parente fosse consapevole (o quantomeno avesse sentore) dell'intenzione del Condominio di promuovere in suo danno un'eventuale azione di responsabilità professionale finalizzata al risarcimento di danni riconducibili a comportamenti da lui tenuti nell'espletamento del mandato di amministratore.

In essa, infatti, l'odierno impugnante si limitava a comunicare all'impresa assicuratrice di aver ricevuto, a distanza di quattro anni dalle rassegnate dimissioni dall'incarico di amministratore dello stabile, la notifica di un atto di citazione, definito «pretestuoso», con il quale il Condominio di via [REDACTED] gli aveva contestato presunte violazioni dei doveri inerenti al suo ufficio asseritamente perpetrate in occasione della stipula del contratto d'appalto con la [REDACTED] s.a.s., soggiungendo che la prefata società «a metà dell'anno 2001, dopo reiterate richieste, ricorse alle vie giudiziali per ottenere quanto dovuto con aggiunta delle penali e quant'altro previsto per legge».

In mancanza di altri più precisi elementi convergenti in tal senso, non può ragionevolmente escludersi che la circostanza da ultimo riferita fosse stata appresa dal Parente soltanto a sèguito della notificazione dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, risalente al 10 giugno 2003 (mediante la quale veniva reso noto che la [REDACTED] s.a.s «ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Napoli il decreto ingiuntivo n. 2625/2001 in data 12.4.2001 (doc. 10) per il pagamento di lire 150.703.088, di cui 75.703.088 sono il saldo del prezzo e le restanti lire 75.000.000 sono le penali che l'impresa calcola in forza dell'art. 7 del contratto modificato dal dr. [REDACTED] oltre



£. 200.000 al giorno dall'11.4.01 al soddisfo per le penali maturande sulle quattro rate dovute a saldo, oltre spese, diritti ed onorari di giudizio»).

Fermo quanto precede, occorre, però, tener presente che, ai fini dell'operatività della causa di esclusione della copertura assicurativa prevista dal capo 6, lettera E), delle condizioni generali di contratto, era sufficiente che l'assicurato fosse a conoscenza di eventuali «situazioni e circostanze suscettibili di causare o di aver causato danni a terzi, ...all'inizio del periodo di assicurazione in corso».

Da questo punto di vista, sulla scorta delle emergenze processuali, può fondatamente sostenersi che il [REDACTED] fosse consapevole, al momento della sottoscrizione della polizza, di aver precedentemente stipulato con la [REDACTED] s.a.s., in qualità di amministratore del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], un contratto d'appalto recante clausole difformi da quelle contenute nel modello predisposto dalla commissione di cinque condòmini appositamente nominata dall'assemblea e svantaggiose per l'ente di gestione da lui amministrato.

Sicchè, essendogli a quel tempo nota l'esistenza di una «situazione suscettibile di aver causato danni a terzi», comportante, a termini di polizza, l'esclusione della garanzia, deve ritenersi comunque sostanzialmente corretta la decisione adottata dal primo giudice.

Emendatane la motivazione nei termini che sono stati esposti, l'appellata sentenza si sottrae, quindi, anche per questa parte, alle critiche che le sono state rivolte.

In definitiva, l'esperito gravame è completamente privo di fondamento e va, pertanto, respinto.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza, secondo il criterio generale dettato dall'art. 91, 1° comma, c.p.c., e si liquidano come in dispositivo.



P. Q. M.

La Corte d'Appello di Napoli -Sezione Civile 7^ (già 3^ bis), definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED], con atto di citazione notificato tra il 7 e l'8 marzo 2012 al Condominio dell'edificio sito in Napoli alla via [REDACTED] e alla [REDACTED] s.p.a., nelle more incorporata, insieme [REDACTED] s.p.a. e alla [REDACTED] s.p.a., nella [REDACTED] s.p.a., che a sèguito della descritta operazione ha assunto la nuova denominazione di [REDACTED] s.p.a., avverso la sentenza n. 306/12 resa *inter partes* dal Tribunale di Napoli il 13 dicembre 2011, pubblicata l'11 gennaio 2012 e notificata ai sensi dell'art. 285 c.p.c. il 9 febbraio 2012, uditi i procuratori delle parti, *contrariis reiectis*, così provvede:

1) rigetta l'appello;

2) condanna l'appellante [REDACTED] a rifondere al Condominio dell'edificio sito in Napoli alla via [REDACTED] e [REDACTED] s.p.a. le spese del presente grado di giudizio, che liquida, in favore di ciascuna delle suddette parti, in complessivi 9.515 euro per compensi, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, CPA e IVA (se e in quanto dovuta e non detraibile), come per legge.

Così deciso in Napoli, addì 5 marzo 2019

Il Consigliere estensore
(dott. Danilo CHIECA)

I l P r e s i d e n t e
(dott. Stefano CHIAPPETTA)

