



Repubblica Italiana

Tribunale di Pistoia

In Nome del Popolo Italiano

il giudice dott.ssa Lucia Leoncini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. 1250/2018 tra le parti:

CONDOMINIO : _____), con l'avv.
(cf _____)

ATTORE

_____, con l'avv. _____ (cf _____)

CONVENUTO

_____, con
l'avv. _____

TERZA CHIAMATA

Decisa a Pistoia in data 20/01/2021 sulle seguenti conclusioni:

Attore: come da atto di citazione

Convenuto: come da memoria ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.

Terza chiamata: come da preverbale 25.9.2020 per l'udienza cartolare dell'1.10.2020

Fatto e diritto

I. Agisce in giudizio il Condominio _____ chiedendo la condanna del precedente amministratore condominiale rag. _____ in via principale al pagamento in favore del Condominio, a titolo risarcitorio per le inadempienze descritte in citazione, dell'importo di euro 26.000,00 o altra diversa somma ritenuta di giustizia, in via subordinata alla restituzione dei



compensi percepiti quale amministratore condominiale per la somma di euro 12.189,55 o altra ritenuta di giustizia.

Gli addebiti variamente mossi all'amministratore, in relazione a n. 6 contenziosi giudiziali originati da impugnazioni di delibere assembleari promosse da un condomino poi deceduto _____, attengono a omessa previa richiesta di autorizzazione dell'assemblea per la costituzione in giudizio e omessa informativa all'assemblea dei condomini della pendenza, dello stato e della definizione delle cause in oggetto, violazione dell'art. 1713 c.c. e *mala gestio* ai sensi degli artt. 1176, 1218 e 1710 c.c. con riferimento agli obblighi del mandatario: addebiti dai quali parte attrice fa discendere, oltre all'obbligo risarcitorio commisurato sulle spese legali sostenute dal condominio per i giudizi civili suddetti, l'ulteriore obbligo a carico dell'amministratore di restituire il compenso percepito per gli anni 2009-2010, 2010-2011 e 2011-2012 nonché il corrispettivo percepito quale ex amministratore per il periodo 2014-2016.

I.2. Con tempestiva comparsa, il convenuto respinge tutte le censure mosse *ex parte actoris* al proprio operato e, per l'ipotesi denegata di accoglimento delle istanze attoree, chiede e ottiene autorizzazione alla chiamata in causa della propria compagnia assicurativa _____ tramite la mandataria _____; avanza poi domanda riconvenzionale nei confronti del Condominio per la condanna di questo al risarcimento del danno da lite temeraria quantificato nell'importo di euro 1.500,00 per ogni anno di durata del processo o rimesso alla valutazione equitativa del giudice.

I.3. A seguito della costituzione in giudizio tanto della compagnia _____ quanto di _____ a mezzo il medesimo difensore, il rapporto processuale tra _____ e il convenuto viene ad estinzione a seguito di rinuncia agli atti da parte di quest'ultimo accettata dalla terza chiamata _____ a spese di lite interamente compensate fra le parti (cfr. verbale udienza 9.1.2019).

Concessi quindi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa è ritenuta matura per la decisione su base documentale con celebrazione dell'udienza di pc – dopo primo rinvio dovuto alla pandemia da Covid-19 e legislazione emergenziale connessa – in data 1.10.2020 in modalità c.d. cartolare ai sensi dell'art. 221 d.l. n. 34/2020 conv. in l. n. 77/2020, con trattenimento della causa a sentenza sulle decisioni delle parti come in epigrafe riportate e assegnazione dei termini di legge per il deposito di scritti conclusivi.



II. A giudizio di questo Tribunale, la domanda attorea non merita accoglimento per le ragioni che si vengono a esporre.

II.1. Esaminando i diversi addebiti mossi all'operato dell'ex amministratore di condominio, odierno convenuto, certamente da respingere è quello afferente l'avvenuta costituzione in giudizio dell'amministratore *motu proprio*, ossia senza previa informazione e delibera assembleare, nei giudizi instaurati dal condomino tramite impugnazione di delibere condominiali.

La censura non ha pregio.

Integra indirizzo consolidato della giurisprudenza di legittimità quello per cui, qualunque sia il contenuto della delibera contestata, sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore a resistere alle impugnative promosse da singoli condomini senza necessità di previa autorizzazione da parte dell'assemblea di condominio: ciò in quanto la difesa, anche in via giudiziale, di tali delibere rientra nella prima fra le attribuzioni dell'amministratore codicisticamente individuate, ossia il dovere di eseguire le deliberazioni dell'assemblea (art. 1130 n. 1 c.c.).

Di recente si è espressa in materia a chiare lettere, richiamando precedenti conformi a comprova della ricorrenza di un orientamento condiviso sul punto (tanto vero che il motivo d'impugnazione scandagliato dalla Suprema Corte è da questa stessa dichiarato inammissibile perché *“si contrappone ad un consolidato orientamento di questa Corte senza offrire elementi per mutare lo stesso”*), Cass. ord. n. 12806/2019 ove si legge che *“ ... Cass., Sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451, richiamandosi a Cass. sez. un. 6 agosto 2010, n. 18331, circa la regola della necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore, ha precisato come tale autorizzazione o ratifica occorra soltanto per le cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., sicché essa non necessita, sussistendo al riguardo autonoma ed incondizionata legittimazione dell'amministratore, per i giudizi che abbiano ad oggetto l'esecuzione di una deliberazione assembleare o, come nel caso in esame, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino (vedi anche Cass., Sez. 2, 25 ottobre 2010, n. 21841). L'amministratore di condominio è, in sostanza, legittimato passivo nel giudizio di impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto, nel compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini,*



affidato all'amministratore dall'art. 1130, n. 1, c.c. - per il cui espletamento nel successivo art. 1131 gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio -, è implicitamente ricompreso quello di difendere la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate. Ciò significa che per questo giudizio non occorre che l'amministratore si munisca di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite, né che l'assemblea dia mandato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore, che, quindi, lo stesso amministratore ha il potere di nominare. La questione della legittimazione passiva dell'amministratore è logicamente connessa a quella della necessità dell'approvazione assembleare della nomina dell'avvocato cui dare mandato per la costituzione del condominio. Sicché deve ribadirsi, quanto al primo motivo di ricorso, che l'amministratore di un condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano dalle sue attribuzioni, agli effetti dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. (quale, nella specie, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino), non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ed un'eventuale delibera sul punto avrebbe il significato di mero assenso alla scelta già validamente effettuata dall'amministratore (cfr. Cass., Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865; Cass., Sez. 2, 3 dicembre 1999, n. 13504; Cass., Sez. 2, 26 novembre 2004, n. 22294)".

In argomento posso richiamarsi, oltre a Cass. n. 1451/2014 già internamente citata dall'arresto ora riportato e massimata nel senso che *"In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso"*, anche Cass. n. 8309/2015 e Cass. n. 4183/2017, la quale ultima ha avuto modo di chiarire come l'indirizzo qui in disamina – e cui la stessa si conforma – non si pone in contrasto ma anzi in adesione al *dictum* delle S.U. (richiamato anche, a sostegno della propria prospettazione, da parte attrice) n. 18331 e n. 18332/2010, atteso che *"In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni, con la conseguenza che in tali casi egli neppure deve*



premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio (Cass. 15 maggio 1998 n. 4900; Cass. 20 aprile 2005 n. 8286). A questa conclusione non è di ostacolo il principio, enunciato dalle Sezioni Unite (sentenza 6 agosto 2010 n. 18331), secondo cui l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può bensì costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. L'ambito applicativo del dictum delle Sezioni Unite - con la regola, da esse esplicitata, della necessità dell'autorizzazione assembleare, sia pure in sede di successiva ratifica - si riferisce, espressamente, a quei giudizi che esorbitano dai poteri dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.. Ma non è questo il caso di specie, posto che eseguire le deliberazioni dell'assemblea e difendere le stesse dalle impugnative giudiziali del singolo condomino rientra nelle attribuzioni proprie dell'amministratore".

Altro non occorre per dimettere come priva di fondamento ogni contestazione attorea sul punto.

II.2. Quanto alla problematica dell'omessa informativa all'assemblea, nella quale si sostanzia altresì la censura di mancato adempimento dell'amministratore agli obblighi su sé gravanti a mente dell'art. 1713 c.c. quale mandatario del Condominio da sé rappresentato, bisogna distinguere:

a) l'eccezionale violazione ad opera del convenuto del disposto di cui all'art. 1131 co. 3 c.c. (che sancisce il dovere dell'amministratore di dare "senza indugio" notizia all'assemblea dei condomini "qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore") con le conseguenze di cui all'art. 1131 co. 4 c.c. (per cui l'amministratore che non adempie all'obbligo di cui al comma 3 può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni) cade e si appalesa priva di fondatezza alla luce di quanto esposto *supra sub par. II.1.*

E difatti, per semplice inferenza logica: poiché il dovere di dare esecuzione alle delibere assembleari ex art. 1130 n. 1 c.c. con il conseguente, già visto, potere dell'amministratore di costituirsi in giudizio nelle cause di impugnativa di tali



delibere senza necessità di previa autorizzazione dell'assemblea condominiale non "esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore" ma anzi rientra, come detto, proprio e testualmente nelle attribuzioni di questo a norma di legge (v. ancora art. 1130 n. 1 c.c.), non è invocabile nella specie la disciplina di cui all'art. 1131 co. 3 e 4 c.c. che opera appunto nelle ipotesi in cui le azioni giudiziarie involgenti il condominio esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore;

b) con riferimento ad un più generale e generico dovere di informativa gravante sull'amministratore condominiale e inquadrabile nell'ambito della regola di cui all'art. 1713 c.c. applicabile ad ogni rapporto assimilabile alla figura del mandato qual è quello che contraddistingue l'amministratore rispetto al Condominio che egli gestisce, ciò che manca nelle deduzioni attoree è la precisa allegazione e prova dei danni che da tale condotta asseritamente illecita sarebbero derivati.

Lasciando in disparte, per un attimo, la questione più direttamente concernente l'effettivo inadempimento o meno del convenuto al proprio obbligo di rendiconto relativamente alle azioni giudiziali (quantomeno, per i sei giudizi indicati in citazione) instaurate contro il Condominio, in punto di danni subiti asserisce parte attrice, in più riprese, che una diversa e completa informativa avrebbe potuto determinarla a deliberare la revoca dell'amministratore ovvero a impugnare le decisioni rese nei giudizi intrapresi dal condomino e nei quali l'amministratore si era costituito autonomamente senza previa delibera assembleare.

E tuttavia:

da un lato (revoca dell'amministratore) non è né allegato né provato che, con la probabilità richiesta in sede civilistica, ove tempestivamente o meglio informata dei contenziosi in essere e del loro esito l'assemblea condominiale avrebbe revocato o non confermato l'amministratore; né, del resto, è specificato (e provato) quale danno l'attore avrebbe subito dalla permanenza in carica del convenuto piuttosto che da una sua cessazione imposta dal *dictum* dell'assemblea;

dall'altro lato (impugnazione delle decisioni rese nelle cause intraprese dal condomino contro il Condominio) non è né allegato né provato che, con la probabilità richiesta in sede civilistica, ove tempestivamente o meglio informata dei contenziosi in essere e del loro esito l'assemblea condominiale si sarebbe risolta ad impugnare detti esiti e, *a fortiori*, che tali impugnazioni



avrebbero avuto risultato positivo per il Condominio (potendo anzi le stesse, in ipotesi, portare a decisioni peggiorative per esso rispetto a quanto deciso in primo grado).

In un simile contesto, già di per sé sufficiente a respingere ogni domanda risarcitoria da omessa informativa per mancanza di prova dei danni subiti - non potendosi *sic et simpliciter* pretendere di far carico all'amministratore condominiale delle spese legali sostenute per la difesa nelle cause giudiziali intentate contro il Condominio e portate avanti dall'amministratore senza prova che, ove meglio informata, l'assemblea avrebbe adottato decisioni differenti in ordine ai contenziosi in essere e soprattutto tali da evitare condanne del Condominio e sostenimento delle relative spese di giustizia -, preme mettere in rilievo alcuni ulteriori aspetti che conducono ad un giudizio negativo circa la ricorrenza di inadempimenti imputabili all'amministratore convenuto e posti a base della richiesta subordinata attorea per la condanna di costui alla restituzione dei compensi percepiti negli anni interessati dalle asserite condotte inadempienti.

Al riguardo, oltre a non essere stato dedotto e provato - come s'è detto - che se correttamente informata dei contenziosi giudiziali l'assemblea si sarebbe decisa per la revoca dell'amministratore, si osserva che:

- i) dai verbali di assemblea depositati in atti (e tutti incontestati fra le parti), dai quali risulta variamente che una qualche informativa sulle cause pendenti era invero fornita dall'amministratore (cfr. verbali assemblee 25.10.2010, 21.2.2011, 15.11.2011, 12.12.2011, 26.11.2012 e relative convocazioni) e anche senza considerare la questione del Prot. n. 65/399 di cui si dirà in seguito, non risulta invece che nessun condomino si sia mai lamentato della scarsa informativa o abbia chiesto all'amministratore di meglio dettagliare in proposito o di ostendere all'assemblea gli incarti processuali o, via via, di notizzarla sugli esiti dei contenziosi che pure i condomini conoscevano essere in corso; né, al di là di quanto possa emergere o non emergere dai verbali assembleari, il Condominio attore ha mai dedotto o provato niente sul punto;
- ii) sempre dai verbali di assemblea in atti, e in mancanza di allegazioni o prove di altro tipo, non risulta che mai nessun condomino abbia chiesto all'amministratore delucidazioni in merito al prot. n. 65/399 dallo stesso addotto a comprova del proprio corretto adempimento all'obbligo di informativa su sé gravante; eppure con riferimento a detto Protocollo il Condominio ha eccepito, oltre alla scarsa rilevanza probatoria dello stesso, il



fatto che dai riferimenti ad esso contenuti nei verbali di assemblea non fosse possibile comprenderne lo specifico contenuto e, in particolare, quali informazioni fossero contenute e riportate nel Protocollo alla data delle varie convocazioni assembleari.

Ma in assemblea nessuno ha chiesto mai di dettagliare i contenuti del Protocollo, né i verbali assembleari in atti sono stati impugnati di non veridicità: ciò che comporta senz'altro l'applicabilità dell'art. 1227 c.c. anche nella sua più ampia estensione, non potendo gravare un soggetto delle conseguenze di fatti (omessa o scarsa informativa) che l'asserito danneggiato avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, la quale comunque deve sempre caratterizzare la condotta di entrambe le parti di un rapporto giuridico specie quando esso, come in tema di amministrazione condominiale, è caratterizzato da una componente fiduciaria.

Sempre in merito al Protocollo n. 65/399, precisato che lo stesso non appare dirimente nel senso del rigetto della domanda attorea il quale discende invero da altre considerazioni dianzi esposte, merita evidenziare la contraddittorietà della prospettazione di parte attrice posto che questa, per un verso, in più occasioni denuncia l'assoluta irrilevanza probatoria del documento in oggetto mettendone in dubbio la stessa veridicità o comunque la formazione in data anteriore al sorgere del presente contenzioso, dall'altro lato tuttavia fonda un addebito all'amministratore per non aver consegnato il protocollo *de quo* al nuovo amministratore subentrante geom. : peraltro, tale ultima circostanza appare smentita dalla documentazione allegata, risultando invece dal verbale di passaggio di consegne al nuovo amministratore (cfr. doc. 19 fasc. convenuto) come a questo siano stati forniti tutti i verbali di assemblea con relativi allegati e nei verbali, appunto, il Prot. n. 65/399 è più volte indicato come allegato agli stessi nei quali è contenuto il relativo riferimento;

- iii) con specifico riguardo al contenzioso R.G. n. 3886/2010 lamenta parte attrice che il convenuto avrebbe altresì ecceduto dai limiti del mandato conferitogli, in quanto l'assemblea dei condomini con delibera 21.2.2011 si sarebbe limitata ad attribuirgli l'incarico di acquisire un parere legale in merito ad azioni di tutela a difesa del condominio laddove l'amministratore si sarebbe altresì autonomamente deciso a costituirsi nell'ulteriore giudizio promosso dal condomino senza previa autorizzazione assembleare.

L'infondatezza della censura discende da tutto quanto argomentato in precedenza, par. II.1., in merito all'autonoma legittimazione processuale



passiva dell'amministratore di condominio per i contenziosi aventi ad oggetto l'impugnativa di delibere assembleari, con l'effetto che alcuna violazione per eccesso del mandato può predicarsi avendo l'amministratore semplicemente agito nell'ambito e nei limiti dei poteri a lui spettanti *ex lege*;

- iv) relativamente alla causa R.G. n. 766/2012 il Condominio muove l'ulteriore addebito di aver l'amministratore agito senza poteri, allorquando cioè costui era già decaduto dalla carica per non essere stato rinnovato a seguito dell'ultima nomina datata 25.10.2010.

Anche sul punto la contestazione attorea mostra la propria infondatezza alla luce degli atti di causa e, in particolare, del verbale di assemblea condominiale 15.11.2011 (cfr. doc. 12 fasc. convenuta) il cui Odg reca al punto 2 "Conferma/Revoca amministratore" e nel prosieguo del verbale sotto il titolo "Risultato delle votazioni dei punti all'ordine del giorno" si legge, *sub* "Discussione del punto n. 2", "Visto il compenso da bilancio preventivo ed il tariffario di studio l'assemblea conferma l'Amministratore" con indicazione di seguito del dettaglio delle votazioni da cui si apprende, oltretutto, che la conferma è avvenuta all'unanimità dei presenti: pertanto alla data della costituzione nel giudizio R.G. n. 766/2012, avvenuta il 9.7.2012, l'odierno convenuto era ancora amministratore in carica del Condominio attoreo in virtù della conferma deliberata in data 15.11.2011.

Visto il tenore testuale della delibera ora riportata, sfugge come parte attrice possa sostenere che la tematica Conferma/Revoca dell'amministratore fosse stata solamente inserita all'Odg dell'assemblea 15.11.2011 senza che poi sulla stessa si fosse deciso.

In definitiva, anche le doglianze attoree inerenti una pretesa omessa o incompleta informativa da parte dell'amministratore si profilano carenti di giuridica fondatezza, in ogni caso inidonee a sorreggere una pronuncia risarcitoria o comunque di condanna a carico dell'amministratore convenuto.

II.3. Resta infine da trattare il capitolo della denunciata *mala gestio* dell'amministratore ai sensi degli artt. 1176, 1218 e 1710 c.c. relativamente alla quale è da dire:

a) come già visto per le altre censure mosse all'operato del convenuto, anche a proposito della *mala gestio* parte attrice non è in grado di specificamente individuare né di provare i danni asseritamente derivati dall'inadempimento del convenuto per come dedotto; limitandosi, invero, a descrivere le vicende



che integrerebbero l'altrui condotta contrattualmente illecita (cfr. pagg. 16 ss. atto di citazione);

b) con riferimento a vizi delle delibere come accertati dal Tribunale nelle cause instaurate dal condomino , le delibere stesse sono e rimangono espressione dell'organo "assemblea di condominio" e non già del suo amministratore, che è mero esecutore delle delibere stesse: pertanto ogni vizio deliberativo deve essere imputato al Condominio come tale, a meno che questo alleghi e dimostri che il vizio è stato determinato da comportamento dell'amministratore.

Ebbene, in ordine alle delibere impugnate nei contenziosi indicati in citazione con i numm. 4) e 6) il vizio riscontrato nell'aver il Condominio deliberato su questione non prevista dall'Odg non può dirsi attribuibile *sic et simpliciter* all'amministratore bensì appunto all'organo assembleare che si è espresso nella delibera contestata; quanto al fatto che tale vizio fosse già stato denunciato in giudizio dal condomino in data antecedente all'assunzione delle delibere poi impugnate nei giudizi di cui ai numm. 4) e 6) questo nulla prova, posto che la decisione in ordine a tali impugnative (e dunque l'accertamento della loro fondatezza o meno per la specifica censura qui in disamina) non era stata ancora assunta alla data delle assemblee conclusesi con le delibere impugnate nei giudizi numm. 4) e 6).

Quanto poi alla delibera impugnata con il giudizio indicato in citazione con il num. 1 e riconosciuta illegittima – fra l'altro – per non essere stati indicati nel verbale i condomini favorevoli e contrari, a nulla vale il rilievo attoreo per cui in detta assemblea e in occasione di tale delibera il ruolo di segretario era stato svolto dall'odierno convenuto poiché questa sola circostanza non può fondare un addebito di responsabilità esclusiva e personale a carico di costui: invero, oltre al fatto che la delibera rimane espressione dell'organo che la assume e non di suoi singoli membri, è sufficiente considerare per un verso come la stessa (prodotta *sub* doc. 1 fasc. attoreo) sia stata sottoscritta anche dal Presidente nominato dell'assemblea il quale, quindi, dovrebbe rispondere quantomeno alla pari del segretario circa la regolarità del verbale da essi vergato, per altro verso come sia invocabile anche per la vicenda *de qua* il disposto dell'art. 1227 c.c. circa gli oneri di diligenza gravanti sui singoli condomini, sia se presenti all'assemblea sia se assenti (ma comunque messi a conoscenza dei verbali e delle delibere di assemblee, in mancanza di addebiti di omissione o negligenza sul punto da parte dell'amministratore), di verificare



quanto deliberato. Dunque, in mancanza di prova di responsabilità esclusiva o concorrente dell'amministratore nella causazione del vizio deliberativo accertato dal Tribunale e vista la disciplina di cui all'art. 1227 c.c., l'addebito in parola non è idoneo a fondare l'accusa attorea di *mala gestio* da parte del convenuto;

c) relativamente ai contenziosi indicati in citazione con i numm. 3 e 5, nei quali il Tribunale avrebbe accertato inadempimenti facenti carico all'amministratore e tali da poter comportare la sua revoca, dunque da comunicare tempestivamente ad opera di costui a norma dell'art. 1710 co. 2 c.c. per cui *"Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato"*, occorre considerare come l'avvenuta definizione di tali vertenze (rispettivamente rubricate al R.G. n. 434/2010 e al R.G. n. 3886/2010) fu comunicata dall'amministratore al Condominio in occasione dell'assemblea 8.6.2015 una volta appresane a propria volta notizia da parte del legale costituito avv. . con missiva 8.5.2015 allegata al verbale assembleare del giugno successivo (cfr. doc. 9 fasc. convenuto): la veridicità del verbale con annessa allegazione documentale non è stata contestata e in tale allegata missiva si legge *"Le significo che il procedimento n. 3886/2010 R.G. ... è già stato deciso insieme a quello rubricato al n. 434/2010 R.G., con il Giudice che – pur accogliendo la domanda della controparte – ha ritenuto in questo caso di compensare integralmente le spese di lite, rilevata l'identità di contenuto tra le due cause"*.

Da ciò, due ordini di considerazioni: sotto un primo profilo, il dato testuale della missiva rende evidente come la stessa costituisca la prima comunicazione all'amministratore dell'avvenuta definizione delle cause in discorso (*"Preliminarmente, Le significo che il procedimento ... è già stato deciso ..."*); sotto un secondo profilo, atteso che i condomini furono informati a breve dell'avvenuta definizione delle pendenze con tanto di allegazione a verbale d'assemblea della missiva ricevuta dal legale, era loro interesse, loro diritto, loro possibilità ed anche loro onere ancora una volta ai sensi dell'art. 1227 c.c. informarsi compiutamente del contenuto di siffatti provvedimenti giudiziali, anche al fine di assumere ogni opportuna determinazione in merito (sia per eventuali impugnazioni delle sentenze, sia per eventuale revoca dell'amministratore), mentre non risulta che nessuno abbia avanzato richieste di tal genere non potendo quindi, a distanza di tempo, addebitare ad altri



(amministratore di condominio) le conseguenze almeno in parte derivanti anche da propri comportamenti omissivi o negligenti.

Alla luce di tali rilievi, non può dirsi dunque sussistente a carico dell'odierno convenuto la violazione del disposto di cui all'art. 1710 c.c. e, in ogni caso, parte attrice non ha allegato e dimostrato i danni che avrebbe asseritamente subito a causa della lamentata *mala gestio*.

II.4. A motivo del rigetto delle domande attoree, non è predicabile a carico del convenuto alcuna responsabilità ex art. 96 c.p.c. neppure in ragione della condotta da costui tenuta in sede di negoziazione assistita, essendo risultata comunque infondata la pretesa versata da parte attrice in quella sede.

III. Da respingere anche la domanda riconvenzionale formulata da parte convenuta.

Invero, nel contenzioso in oggetto non è dato ravvisare alcun profilo integrante la temerarietà della lite instaurata contro l'ex amministratore, se non altro perché le domande attoree sono state respinte per lo più in punto di carenza probatoria delle stesse (e, in specie, dei danni asseritamente subiti dal Condominio) e non già per loro acclarata manifesta infondatezza: né si può discettare di comportamento processualmente scorretto del Condominio il quale ha, anzi, correttamente attivato anche le dovute procedure stragiudiziali, rientrando poi nelle legittime strategie e scelte difensive di parte agire in giudizio per un importo inferiore a quello richiesto *ante causam* peraltro facendo espressa riserva di "*ulteriormente agire per l'ulteriore danno economico ad esso provocato dalla condotta del Rag.*" (cfr. pag. ... atto di citazione).

IV. Il rigetto della domanda attorea determina *ex se* l'assorbimento della domanda di manleva svolta dal convenuto nei confronti della terza chiamata , con conseguente superfluità della relativa disamina.

V. Le spese di lite seguono la soccombenza, dovendo pertanto essere poste a carico del Condominio attore con riguardo alla posizione tanto del convenuto, quanto della terza chiamata in applicazione del granitico indirizzo interpretativo per il quale le spese vengano poste a carico della parte che ha dato causa, con la propria infondata domanda, allo svolgimento dell'attività difensiva di tutte le altre parti comprensiva della chiamata in garanzia (cfr. Trib. Roma 4.4.2019, Cass. n. 4195/2018, Cass. n. 23552/2011 et al. nonché Cass. n. 12301/2005 che esclude solo le ipotesi di chiamata in causa di terzo



palesamente infondata, non ravvisabili tuttavia nella fattispecie qui in esame): con la precisazione che, mentre per le domande attoree relativamente alle quali è stata azionata la chiamata di terzo in garanzia l'attore è integralmente soccombente con conseguente intero sostenimento a suo carico delle spese di lite della terza chiamata, con riguardo invece al rapporto processuale attore-convenuto quest'ultimo è risultato parzialmente soccombente sulla domanda riconvenzionale, il che giustifica la parziale compensazione delle spese fra parte attrice e parte convenuta che pare congruo indicare nella misura di 1/4. Ciò chiarito, per la liquidazione delle spese si ha riguardo al DM 55/2014 considerati il valore della causa e la consistenza dell'attività processuale svolta, con riduzione dei compensi per la fase istruttoria siccome limitata allo scambio di memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c. senza spendita di altra attività processuale.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pistoia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanze ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- a) respinge le domande attoree;
- b) respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;
- c) dichiara assorbita la domanda di manleva svolta da parte convenuta nei confronti della terza chiamata . ;
- d) compensa nella misura di 1/4 le spese di lite fra parte attrice e parte convenuta, condannando parte attrice a rifondere a parte convenuta i restanti 3/4 da calcolare sull'importo complessivamente liquidato in euro 4.355,00 per compensi, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e Cpa di legge e in euro 66,00 per esborsi;
- e) condanna parte attrice alla refusione, in favore di parte terza chiamata , delle spese del presente giudizio, che liquida nell'importo di euro 4.035,00 per compensi, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e Cpa di legge.

Pistoia, 20.1.2021

Il giudice
dott.ssa Lucia Leoncini

