



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Damiano Dazzi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° Grado iscritta al n. r.g. **951/2023** promossa da:

Controparte_1

Controparte_2

Controparte_3

in persona dell'amministratore pro tempore *CP_4*

[...], con il patrocinio dell'avv. BERTOZZI MIRCO, elettivamente domiciliati presso lo studio del predetto difensore, in PIAZZALE MARCONI n. 7, NOVELLARA (RE);

ATTORI

contro

Controparte_5

, in persona del legale rappresentante pro tempore *Controparte_6* con il patrocinio dell'avv. CAMELLINI VERONICA e dell'avv. MARCONI ANDREA, elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti difensori, in VIALE ISONZO N. 1, REGGIO EMILIA;

CONVENUTA

CP_7, con il patrocinio dell'avv. GIRARDI ANDREA, e dell'avv. CODROICO ANDREA, elettivamente domiciliato presso lo studio dei predetti difensori, in VIA BRENNERO 139, 38121 TRENTO;

CONVENUTO

CP_8, con il patrocinio dell'avv. NARDOMARINO NICOLA, elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto difensore, in VIA SACCO E VANZETTI N. 3/1, GUASTALLA (RE);

CONVENUTO

CP_9, in persona del legale rappresentante pro tempore **Controparte_10**, con il patrocinio dell'avv. TORRESANI ENRICO MARIA e dell'avv. AVIGNI ALESSIA, elettivamente domiciliata presso lo studio dei predetti difensori, in VIA CIRCONVALLAZIONE FOSSE 56, VIADANA;

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di precisazione delle conclusioni depositate in vista dell'udienza in trattazione scritta del 06/02/2025.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.

La controversia trae origine da lavori di manutenzione straordinaria di ripristino dell'impermeabilizzazione dell'area cortiliva **CP_11** sita in Guastalla (RE), **CP_3** e di rifacimento della superficie posta a copertura delle autorimesse interrato, da tempo affette da problematiche di infiltrazioni.

In particolare e relativamente a tali lavori, committente è il geom. **CP_7**, il quale, in qualità di amministratore *pro tempore* dei Condomini **Controparte_1**", **CP_2**, "San Carlo" e del Condominio **Controparte_3**, aveva stipulato con l'impresa appaltatrice **Controparte_5** il contratto di appalto del 01/08/2018; progettista e direttore dei lavori è il geom. **CP_8**; l'appaltatrice, come si è detto, è la **Controparte_5** **CP_5** **CP_5** infine la subappaltatrice a cui era stata affidata l'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione (tramite un particolare isolante denominato poliurea) è la **CP_9**

Ciò posto, i tre attori **Parte_1**", **CP_2**, **Controparte_3**, in persona della loro amministratrice condominiale pro tempore **CP_4** con atto di citazione ritualmente notificato, convenendo in giudizio l'impresa appaltatrice **Controparte_5** [...]

Controparte_5 il Direttore Lavori geom. **CP_8**, e l'ex amministratore condominiale **CP_12** **CP_7** hanno dedotto:

- con riguardo al progettista e direttore dei lavori **CP_8** una “*violazione del mandato per conflitto di interessi*” in sede di scelta dell’impresa appaltatrice, una responsabilità del **CP_8** quale progettista nella esecuzione del progetto per essere stato il progetto affetto da scelte tecniche errate;
- con riguardo all’ex amministratore condominiale **CP_7**, una sua responsabilità per aver scelto l’impresa appaltatrice e stipulato con essa il contratto di appalto senza essere stato preventivamente autorizzato dall’assemblea condominiale;
- con riguardo all’impresa appaltatrice **Controparte_5** una sua responsabilità per non aver completato i lavori oggetto di appalto, per averli realizzati non a regola d’arte, per aver subappaltato le opere alla **CP_9** senza che fosse intervenuta l’autorizzazione del committente prescritta dall’art. 6 del contratto di appalto, ed infine per avere l’impresa appaltatrice incassato un corrispettivo (€ 76.149,70) superiore a quello previsto dal contratto, senza che fosse stato stipulato alcun accordo di revisione del prezzo in origine concordato, in violazione della “immutabilità del prezzo” stabilita nell’art. 2 del contratto di appalto.

Tanto premesso, i tre Condomini attori hanno convenuto in giudizio la **Controparte_5** [...] il geom. **CP_8** ed il geom. **CP_7** per sentirli condannare, in solido tra loro, al pagamento della somma che sarebbe stata accertata come dovuta “*a titolo di rifusione dell’indebitto già corrisposto e di risarcimento del danno*”, ed in via subordinata aggiungendo a queste ultime domande anche una domanda di “*risoluzione (per inadempimento) dei contratti stipulati*” con ciascuna delle parti convenute.

Costituendosi in giudizio, la convenuta **Controparte_5** ha eccepito in via preliminare “*l’improcedibilità della presente causa per mancato invito alla negoziazione assistita*”; nel merito ha chiesto di respingere le domande attoree, ed in via riconvenzionale ha domandato la condanna degli attori al pagamento del residuo corrispettivo di appalto, pari ad € 34.650,00 oltre interessi, e contestualmente una declaratoria di risoluzione del contratto di appalto per inadempimento dei Condomini attori; infine, ha chiesto ed ottenuto la chiamata in garanzia della subappaltatrice **CP_9** [...] per essere dalla stessa manlevata in ipotesi di condanna.

Gli altri due convenuti **CP_7** e **CP_8**, costituendosi in giudizio, hanno chiesto di respingere le domande attoree, ed il geom. **CP_8** in via riconvenzionale, ha altresì domandato la condanna di parte attrice al pagamento della somma di € 4.355,40 oltre interessi, a titolo di compenso dovuto per l’opera prestata quale progettista e direttore dei lavori.

La terza chiamata **CP_9** costituendosi in giudizio, si è opposta alla domanda di manleva svolta nei suoi confronti da **Controparte_5** eccependo la decadenza dalla garanzia *ex art. 1670 c.c.*, ed

opponendosi comunque a qualsivoglia ipotesi di sua condanna nei confronti degli attori, non potendo il committente agire direttamente nei confronti del subappaltatore in assenza di un rapporto diretto tra i due. La terza chiamata ha chiesto infine la condanna di **Controparte_5** al risarcimento del danno per lite temeraria *ex art. 96 c.p.c.*

Le conclusioni sono state poi modificate dai Condomini attori nella loro memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c.*, nel senso che gli attori, *in via principale*, hanno chiesto la risoluzione per inadempimento dei contratti stipulati con ciascuna delle parti convenute, nonché la condanna dei convenuti, in solido, al pagamento della somma che sarebbe stata accertata come dovuta “*a titolo di rifusione dell’indebito già corrisposto e di risarcimento del danno*”, e con riguardo alla domanda riconvenzionale svolta da **Controparte_5** si sono opposti al suo accoglimento eccependo l’esistenza della clausola compromissoria contenuta nell’art. 18 del contratto di appalto; in via subordinata, in caso di ritenuta insussistenza dei presupposti per la declaratoria di risoluzione contrattuale domandata in via principale, hanno domandato la condanna dei convenuti in solido “*a titolo di rifusione dell’indebito già corrisposto e di risarcimento del danno*”, ferma restando l’opposizione all’accoglimento della domanda riconvenzionale di **Controparte_5** opponendo l’esistenza della clausola compromissoria contenuta nell’art. 18 del contratto di appalto.

La controversia, per la quale sono stati acquisiti i due fascicoli degli ATP *ante causam* iscritti ai numeri di RG 5655/2015 e 3275/2021, è stata trattenuta in decisione all’udienza del 06/02/2025, con assegnazione dei termini di cui all’art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

2.

Fatte queste premesse, si esaminano le singole domande.

Gli attori hanno formulato nei confronti della impresa appaltatrice convenuta, **Controparte_5** una domanda di risoluzione del contratto per inadempimento con ripetizione di indebito e risarcimento del danno, e pur non avendo specificato quale sia il contratto di cui hanno chiesto la risoluzione, si desume dagli atti trattarsi del contratto di appalto del 01/08/2018.

Invero, l’unico contratto che risulta stipulato con **Controparte_5** è il contratto di appalto del 01/08/2018, avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria di area cortiliva, cosicché, pur non essendo specificato nelle conclusioni attoree, si desume che la responsabilità contrattuale fatta valere da parte attrice nei confronti di **Controparte_5** si fonda sul predetto contratto di appalto.

A tal riguardo, la convenuta **Controparte_5** ha formulato in via riconvenzionale nei confronti degli attori domanda di risoluzione del contratto di appalto imputando l’inadempimento del contratto

agli attori, ed ha formulato domanda di loro condanna al pagamento del residuo compenso di appalto ancora dovuto, pari ad € 34.650,00, oltre al risarcimento del danno per le spese di ATP.

A fronte della domanda riconvenzionale formulata da **Controparte_5** nella comparsa di costituzione e risposta, gli attori, nella loro prima memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.*, hanno opposto l'esistenza della clausola compromissoria contenuta nell'art. 18 del contratto di appalto, e [...] **Controparte_5** in sede di precisazione delle conclusioni (v. precisazione delle conclusioni per udienza del 06/02/2025), ha chiesto di accertare e dichiarare la mancata attivazione da parte degli attori della clausola arbitrale contenuta nel contratto stipulato con **Controparte_5**.
Ciò posto, l'art. 18 del contratto di appalto oggetto di causa contiene la seguente clausola compromissoria:

Art. 18 – Clausola compromissoria

“Le parti convengono di deferire ad arbitri qualsiasi controversia o contestazione dovesse insorgere per l'interpretazione del presente contratto, per la sua esecuzione e per la liquidazione del prezzo, nonché in sede di verifica o collaudo dell'opera. Pertanto ciascuna delle parti nominerà un arbitro ed i due arbitri nomineranno a loro volta un terzo arbitro; in mancanza di accordo per questa nomina il terzo arbitro sarà nominato dal Presidente del Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia” (documento attoreo n. 7).

Parte attrice, a pag. 19 dell'atto di citazione, aveva accennato ad una nullità della succitata clausola compromissoria, in quanto non specificatamente ed autonomamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c.

Ora, in disparte l'infondatezza del rilievo attoreo secondo cui la clausola compromissoria in questione non sarebbe valida ed efficace per difetto di specifica sottoscrizione *ex art. 1341 c.c.*: infatti, l'applicazione dell'art. 1341 c.c. è subordinata all'inserimento delle clausole cd. onerose all'interno di moduli o formulari, cioè di contratti destinati a disciplinare in modo uniforme una molteplicità di rapporti, ovvero di condizioni generali di contratto, cioè predisposte genericamente ed astrattamente applicabili a tutti i rapporti di una certa tipologia contrattuale; nel caso di specie, è evidente dalla stesura e dal contenuto letterale del contratto di appalto del 01/08/2018, che non ricorra la fattispecie descritta.

Tanto premesso, deve comunque ritenersi che parte attrice abbia rinunciato, già con la prima memoria *ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c.* e poi ancora in sede di precisazione delle conclusioni, alla propria eccezione di nullità della clausola compromissoria in questione, avendo invece invocato proprio l'applicazione di quella stessa clausola arbitrale con riguardo alla pretesa creditoria riconvenzionale avanzata nei suoi confronti da **Controparte_5**.

E' evidente, dunque, che vi sia una manifesta inconciliabilità, sul piano logico e giuridico, tra una prima ed accennata eccezione di nullità della clausola compromissoria (cfr. pag. 19 dell'atto di citazione), e la successiva richiesta, proveniente dalla stessa parte attrice, di applicazione della clausola compromissoria in esame (cfr. conclusioni attoree di cui alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c.), non potendo la parte prima eccepire la nullità della clausola arbitrale, e poi nel prosieguo chiederne l'applicazione.

Pertanto, l'eccezione di nullità della clausola compromissoria in origine accennata nell'atto di citazione, deve intendersi come non proposta o comunque rinunciata, posto che la parte attrice ha chiesto poi, con la prima memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 c.p.c. ed anche in sede di precisazione delle conclusioni, l'applicazione della stessa clausola compromissoria.

L'eccezione di compromesso integra una questione di competenza, non è assimilabile ad una eccezione di competenza funzionale bensì ad una eccezione di incompetenza per territorio semplice; deve considerarsi, nel caso concreto, tempestivamente proposta dalla parte attrice nelle conclusioni della memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c., in quanto sollevata in seguito alla domanda riconvenzionale formulata nella comparsa di costituzione e risposta dalla convenuta Controparte_5

Quest'ultima, in sede di precisazione delle conclusioni, ha chiesto di accertare e dichiarare la mancata attivazione da parte degli attori della clausola arbitrale con Controparte_5 e di *“dichiarare l'improcedibilità della presente causa iniziata dagli attori nei confronti di Controparte_5 senza attivazione della clausola arbitrale”*.

Contrariamente a quanto indicato da Controparte_5 nel proprio foglio di precisazione delle conclusioni, non si pone in realtà un problema di proponibilità della domanda; si pone invece esclusivamente un problema di competenza, così come confermato dall'articolo 819 *ter* c.p.c., alla stregua del quale costituisce una questione di competenza stabilire se la controversia sia devoluta alla cognizione del giudice ordinario od a quella arbitrale (cfr. Cassazione civile, sez. III, 29/08/2008, n. 21926).

Esaminate le conclusioni così come precisate dalle parti in vista dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 06/02/2025, è comunque constatabile una sostanziale adesione della convenuta [...] Controparte_5 alla richiesta attorea di applicazione della clausola arbitrale (*“In via preliminare ... Accertare e dichiarare la mancata attivazione da parte degli odierni attori, nel presente giudizio e in quello di ATP, della clausola arbitrale con Controparte_5 dichiarare l'improcedibilità della presente causa iniziata dagli attori nei confronti di Controparte_5 senza attivazione della clausola arbitrale”*), e proprio perché trattasi di profilo di competenza, trova applicazione la fattispecie di cui all'art. 38 co. 2 c.p.c., che in caso di adesione delle parti all'indicazione del giudice competente

richiama l'ipotesi di riassunzione della causa, avanti al giudice indicato dalle parti stesse (collegio arbitrale) secondo le modalità di cui all'art. 50 c.p.c.

L'adesione all'eccezione di compromesso comporta l'esclusione di ogni potere del giudice ordinario di decidere sulla competenza e conseguentemente di pronunciarsi sulle spese processuali relative alla fase svoltasi davanti a lui, dovendovi provvedere il collegio arbitrale al quale è rimessa la causa.

Preso atto dunque che gli attori e la convenuta **Controparte_5** hanno chiesto nelle loro conclusioni l'applicazione della clausola di arbitrato, e dovendosi quindi entrambe le parti considerare concordi sul profilo della competenza arbitrale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 2, c.p.c., per questi motivi deve fissarsi, con riguardo al rapporto processuale tra attori e **Controparte_5** termine di tre mesi per la riassunzione davanti al giudice competente (collegio arbitrale), senza pronuncia sulle spese della presente fase, dovendovi provvedere il giudice al quale la causa è rimessa, posto che è escluso ogni potere del giudice adito di decidere sulla competenza (v. *infra*, in merito alla regolamentazione delle spese di lite).

3.

Per effetto delle considerazioni che precedono, rimane assorbita la domanda di manleva svolta da [...] **Controparte_5** nei confronti della subappaltatrice **CP_9**

4.

Venendo ora ad esaminare le domande proposte dagli attori nei confronti del progettista e direttore lavori convenuto **CP_8**, va preliminarmente respinta l'eccezione di quest'ultimo, ribadita anche in sede di precisazione delle conclusioni, di improcedibilità "*per mancanza della negoziazione assistita*".

La causa è infatti di valore indeterminabile, e dunque non assoggettata a negoziazione assistita quale condizione di procedibilità della domanda.

Anche l'eccezione del convenuto **CP_8** sollevata a pag. 17 della sua comparsa costitutiva, di "*mancanza di legittimazione attiva ad agire*" in capo all'amministratrice condominiale pro tempore è infondata. Pur vero infatti che l'art. 1129, comma 14, c.c. prevede che l'amministratore condominiale (nella specie **CP_4**, all'atto dell'accettazione della nomina, debba specificare analiticamente il compenso a pena di nullità della delibera assembleare di nomina; tuttavia, legittimato ad impugnare una delibera asseritamente nulla non è di certo un terzo (quale il geom. **CP_8**, essendo invece legittimati a far valere detta eventuale nullità i soli condòmini, quindi qualunque condomino che avesse, per ipotesi, interesse a farne accertare la nullità. L'asserita nullità della delibera di nomina non

può pertanto incidere sulla legittimazione attiva dell'amministratore *pro tempore* CP_4 ad agire in giudizio per conto dei Condomini odierni attori.

Ciò chiarito, e passando al merito, il CP_8 ha ricoperto nella vicenda che occupa il ruolo di progettista e di direttore dei lavori.

L'assemblea condominiale del 20/04/2017, come si legge nel relativo verbale al punto 3), aveva deliberato, all'unanimità, “di conferire al geom. CP_8 ampio mandato per la scelta della tipologia di intervento da realizzare e per la scelta dell'impresa” (documento attoreo n. 4).

Parte attrice ha contestato, testualmente, una “violazione del mandato per conflitto di interessi di CP_8 richiamando l'art. 1394 c.c., addebitando al CP_8 di aver scelto una impresa appaltatrice (la Controparte_5) “in un contesto di conflitto di interessi”.

Al riguardo è dirimente osservare che - stando alla *causa petendi* dedotta, rappresentata in tema di conflitto di interessi dal richiamo all'art. 1394 c.c. (cfr. pag. 12 dell'atto di citazione) - l'unica conseguenza ipotizzabile per un eventuale conflitto di interessi sarebbe l'annullamento del contratto di appalto concluso tra l'amministratore in rappresentanza dei Condomini e l'impresa appaltatrice [...] CP_5 annullamento che, tuttavia, non è stato oggetto di domanda da parte degli attori nelle loro conclusioni, e che dunque per il principio della domanda e di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato (art. 112 c.p.c.) non potrebbe di certo essere ora pronunciato dal Giudice, anche perché, nel caso concreto, il contratto che dovrebbe essere annullato non è stato concluso da quello che gli attori definiscono come il rappresentante mandatario in conflitto di interessi (il geom. CP_8 , bensì è stato concluso dal geom. CP_7 (in qualità di amministratore condominiale *pro tempore*).

Parte attrice, inoltre, nel contestare l'operato del geom. CP_8 quale progettista e direttore lavori, richiama erroneamente le norme sull'esecuzione del mandato (cfr. pag. 14 dell'atto di citazione), quando invece il rapporto contrattuale con il CP_8 è qualificabile come contratto d'opera, che trova la sua fonte normativa negli artt. 2230 e segg. c.c., con riferimento alla prestazione d'opera professionale svolta dal CP_8 per aver egli assunto l'incarico di progettista e di direttore dei lavori oggetto dell'appalto per cui è causa, riguardante come si è detto opere di manutenzione straordinaria di impermeabilizzazione di una porzione di area cortiliva CP_11 sovrastante le autorimesse interrato di pertinenza dei Parte_1 dierni attori.

Ebbene, dalla CTU del Geom. Parte_2 svolta nel procedimento di accertamento tecnico preventivo RG 3275/2021, il cui fascicolo è stato ritualmente acquisito agli atti del presente giudizio, non è emerso nessun difetto di progettazione imputabile al geom. CP_8 né una responsabilità del direttore dei lavori per omessa vigilanza, quanto piuttosto una situazione di inerzia dei condomini protrattasi nel tempo in merito alle scelte ed alle decisioni da adottare per completare i lavori di

impermeabilizzazione delle parti comuni (cfr. pag. 15 CTU geom. **Pt_2** RG 3275/2021, documento attoreo n. 72).

Gli attori, nelle loro conclusioni, con riguardo al convenuto **CP_8** hanno formulato domande estremamente generiche, perché non hanno specificato di quale contratto hanno chiesto la risoluzione per inadempimento, se la risoluzione del contratto d'opera professionale, ovvero la risoluzione del menzionato mandato, ovvero ancora la risoluzione di entrambi i contratti.

Dalle stesse conclusioni attoree non si ricava altresì quali somme indebite il **CP_8** avrebbe incassato e dovrebbe restituire a titolo di ripetizione di indebito oggettivo (art. 2033 c.c.), come domandato.

Il contratto d'opera professionale ed il mandato non potrebbero comunque essere dichiarati risolti, non solo in quanto, per le ragioni sopra esposte, non è ravvisabile alcun grave inadempimento del geom. **CP_8** che giustificerebbe una declaratoria di risoluzione contrattuale (ad es. una eventuale erroneità del progetto o una omessa vigilanza del direttore lavori), ma anche perché gli attori, in persona del nuovo amministratore **CP_4** con missiva del 19/03/2020 già avevano comunicato al **CP_8** *“la revoca di detto mandato con decorrenza immediata, causa la sopravvenuta mancanza di fiducia”* (documento H fasc. **CP_8** , da valere dunque come recesso del committente dal contratto d'opera.

In ogni caso, non essendo ravvisabile, per le considerazioni che precedono, alcun inadempimento in capo al **CP_8** né in qualità di progettista né in qualità di direttore dei lavori, anche la domanda degli attori di risarcimento del danno, così come le altre domande svolte nei suoi confronti, vanno respinte in quanto infondate.

Il geom. **CP_8** di contro, ha formulato domanda riconvenzionale, chiedendo la condanna di parte attrice al pagamento della somma di € 4.355,40 oltre interessi, a titolo di saldo del compenso dovuto per l'opera dallo stesso prestata quale progettista e direttore dei lavori, nonché la condanna degli attori alla rifusione delle spese legali sostenute in sede di ATP nella misura di € 3.754,67.

Quanto alla prima riconvenzionale, la domanda non può essere accolta, atteso che, contrariamente a quanto sostenuto dal convenuto, non si è verificata alcuna confessione né in sede giudiziale né in sede stragiudiziale, circa la debenza da parte degli attori del predetto saldo di € 4.355,40, confessione della quale non vi è alcuna prova in atti; e in ogni caso sono stati prodotti, a supporto della domanda di condanna al pagamento di € 4.355,40, un preventivo non sottoscritto ed una mera fattura (la n. 73/2017), ossia documentazione che non costituirebbe prova sufficiente nemmeno ai fini dell'emissione di un decreto ingiuntivo (documento P, fasc. Lirani).

Quanto invece alla domanda del **CP_8** di rifusione delle spese legali sostenute in sede di ATP, va richiamato l'insegnamento ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui le spese dell'accertamento tecnico preventivo devono essere prese in considerazione nel successivo giudizio di

merito, ove l'accertamento tecnico viene acquisito, come spese giudiziali, da regolare dunque secondo il principio di soccombenza (*ex multis* Cass. n. 15672/2005, Cass. n. 14268/2017).

Pertanto, per ogni decisione sul punto, si rimanda al paragrafo finale dedicato alla regolamentazione delle spese di lite tra le parti.

5.

Passando ad esaminare le domande svolte dai Condomini attori nei confronti del convenuto **CP_7** [...] *ex* amministratore dei Condomini in questione, gli attori hanno chiesto, in via principale, la risoluzione per inadempimento del contratto stipulato con il geom. **CP_7**.

Il rapporto negoziale intercorso tra i condomini e l'amministratore è riconducibile alla fattispecie del rapporto di mandato.

La domanda attorea di risoluzione del contratto di mandato è infondata, se non altro per la dirimente ragione che il mandato all'amministratore **CP_7** è stato revocato con delibera dell'assemblea condominiale del 06/05/2019 (doc. attoreo n. 39), e quindi il rapporto contrattuale di mandato già risulta sciolto da parecchi anni.

Quanto alla domanda svolta dagli attori nei confronti dell'ex amministratore **CP_7** di risarcimento dei danni, occorre verificare non solo se vi sia stato inadempimento ai doveri di amministratore ed alle obbligazioni derivanti dal contratto di mandato, ma anche la sussistenza di un danno, patito dagli attori, che sia causalmente riconducibile a detto inadempimento: dunque, sostanzialmente, la prova di un nesso di causa-effetto tra inadempimento e danno.

Va innanzitutto rilevato che l'assemblea condominiale aveva conferito ampio mandato al direttore dei lavori geom. **CP_8** per la scelta della tipologia di intervento di impermeabilizzazione da realizzare e per la scelta dell'impresa appaltatrice cui affidare i lavori di manutenzione straordinaria di impermeabilizzazione (si veda infatti il verbale dell'assemblea condominiale del 20/04/2017 di cui al doc. attoreo n. 4).

La scelta dell'impresa appaltatrice era quindi, per volontà stessa dei condomini, di competenza esclusiva del direttore lavori, a ciò autorizzato dall'assemblea condominiale del 20/04/2017.

L'assemblea condominiale del 29/05/2018 (punto 2 del verbale) ha deliberato, all'unanimità, di eseguire i lavori come da "ipotesi B" del precedente verbale del 07/05/2018, con l'aggiunta della *demolizione dei muretti perimetrali delle aiuole* (doc. attoreo n. 6);

in particolare:

- l'ipotesi "A" limitava l'intervento alla sola zona individuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. *Persona_1* nominato in occasione dell'Accertamento Tecnico Preventivo RG 5655/2015, ed i relativi preventivi oscillavano tra € 63.000,00 ed € 69.500,00;
- l'ipotesi "B", prevedeva invece l'estensione dei lavori all'intera area del giardino in comune tra *Controparte_2* e *Controparte_13*, ed i relativi preventivi oscillavano tra € 63.500,00 ed € 75.300,00 (doc. 2 fasc. convenuto *CP_7*).

L'assemblea condominiale, come si è detto, in data 29/05/2018 ha scelto all'unanimità l'ipotesi B (doc. attoreo n. 6).

Pertanto, proprio sulla scorta di quanto deliberato all'unanimità dall'assemblea con delibera del 29/05/2018, e contrariamente a quanto sostenuto dagli attori, non può dirsi che la stipula del contratto di appalto del 01/08/2018 con la *Controparte_5* avente ad oggetto i lavori di manutenzione straordinaria dell'area cortiliva *CP_11* non fosse stata autorizzata preventivamente dall'assemblea *CP_11*.

I condomini erano stati quindi previamente informati in ordine alla tipologia di intervento ed al costo preventivato (cfr. verbali delle assemblee condominiali del 07/05/2018 e del 29/05/2018).

Non sono ravvisabili inadempimenti agli obblighi derivanti dal mandato ovvero violazioni dei doveri dell'amministratore in capo al convenuto *CP_7*.

In presenza di un Direttore dei Lavori, non rientrava poi di certo tra le competenze del geom. *CP_7* quella di verificare la corrispondenza al progetto delle opere eseguite dall'impresa appaltatrice [...] *CP_5* e comunque, come si è detto più sopra, dalla CTU del geom. *Pt_2* depositata all'esito dell'ATP 3275/2021 non sono emersi né vizi progettuali né errate scelte progettuali.

Con riferimento al subappalto alla *CP_9*, che secondo la tesi attorea non sarebbe stato autorizzato dal committente, la responsabilità, se per ipotesi ritenuta sussistente, dovrebbe semmai ricadere sull'impresa appaltatrice *Controparte_5* che secondo quanto dedotto dagli attori avrebbe subappaltato alcuni lavori alla *CP_9* senza essere stata preventivamente autorizzata dalla parte committente; quindi, rispetto alla questione del subappalto non autorizzato, dovrebbe rimanere estraneo il geom. *CP_7*.

In ogni caso, in linea generale, al fine di poter ottenere dall'amministratore condominiale il risarcimento del danno, non è sufficiente la sola condotta asseritamente negligente dell'amministratore di condominio, ma è necessaria la prova dell'ulteriore elemento costitutivo della pretesa risarcitoria, rappresentato dal nesso casuale tra detta asserita condotta negligente e la perdita patrimoniale che parte attrice lamenta di aver patito.

In altri termini, nel caso concreto, anche a voler ipotizzare che le condotte poste in essere dal precedente amministratore **CP_7** integrino una violazione dei doveri imposti dall'art. 1130 c.c. e dalle norme sul mandato, va provato il danno, e che esso sia causalmente correlabile a tali asserite violazioni. Ciò che infatti più rileva nel caso di specie, e che rende destituita di fondamento la domanda risarcitoria svolta dagli attori nei confronti dell' **CP_7** è che manchi la prova, il cui onere era a carico della parte attrice, che i danni lamentati siano causalmente riconducibili all'operato o ad eventuali omissioni del geom. **CP_7** atteso che quest'ultimo è stato revocato in data **06/05/2019**, e l'accertamento tecnico preventivo terminato con la CTU del Geom. **Parte_2** (procedimento RG 3275/2021) - unica prova in atti di danni derivanti dalle percolazioni del terrazzo di copertura delle autorimesse - è stato instaurato con ricorso depositato in data **28/07/2021**, quindi *due anni dopo* che l' **CP_7** era stato revocato dall'incarico di amministratore di condominio.

È evidente che il lungo lasso di tempo trascorso dopo la revoca dell'amministratore di condominio, senza che i condomini abbiano dimostrato di aver adottato alcuna decisione per completare i lavori di ripristino della pavimentazione dell'area cortiliva **CP_11** ha interrotto il sopra menzionato necessario nesso causale. Il dovere in capo ai condomini, dopo la revoca del precedente amministratore avvenuta il 06/05/2019, di attivarsi al fine di assumere tutte le decisioni necessarie per portare a termine i lavori e risolvere le problematiche infiltrative, si fonda infatti sul principio generale statuito dall'art. 1227, comma 2, cod. civ.

Ne consegue che la lacuna probatoria circa la necessaria sussistenza del nesso causale tra le violazioni addebitate al precedente amministratore di condominio geom. **CP_7** ed i danni lamentati dagli attori, precluda in radice, *ex art. 2697 cod. civ.*, l'accoglimento della domanda di risarcimento del danno formulata nei confronti dell' **CP_7**

Anche la domanda di ripetizione di indebito rivolta nei confronti dell'amministratore **CP_7** appare infondata; il suo accoglimento, invero, presupporrebbe che i condomini abbiano versato all'amministratore **CP_7** somme di denaro senza un titolo valido ed efficace; invece il titolo esisteva, ed era rappresentato (almeno sino al momento della revoca del mandato avvenuta in data 06/05/2019) dal contratto di mandato intercorso tra i condomini e l'amministratore **CP_7**

Inoltre, in tema di mandato, se il mandante agisce in giudizio chiedendo il rendiconto delle somme versate al mandatario per l'espletamento dell'incarico e la restituzione di quelle non rendicontate, la ripartizione dell'onere della prova segue le norme dettate in tema di ripetizione di indebito e, pertanto, l'attore è tenuto a provare sia l'avvenuto pagamento, sia la mancanza di una causa che lo giustifichi, anche nel caso di mancata presentazione del rendiconto, atteso che l'inosservanza di tale obbligo, quantunque idonea a provare l'inadempimento delle obbligazione derivanti dal mandato e dunque l'an

della pretesa, non vale di per sé a far ritenere raggiunta, nemmeno in via presuntiva, la prova del *quantum*.

Ebbene, nella specie, non è provato che l'amministratore **CP_7** come sostenuto da parte attrice, abbia eseguito pagamenti superiori al corrispettivo previsto nel contratto di appalto avente ad oggetto i lavori di manutenzione straordinaria dell'area cortiliva **CP_11** al riguardo, è sufficiente confrontare i preventivi approvati all'unanimità per la "ipotesi B" nell'assemblea condominiale del 29/05/2018 (cfr. verbale 29/5/2018 di cui al doc. attoreo n. 6 che richiama il verbale 7/5/2018 di cui al doc. 2 fasc. **CP_7** , il corrispettivo fissato a misura indicato nel Computo Metrico Estimativo allegato al contratto di appalto (documento n. 7 di parte attrice), a cui occorre aggiungere l'IVA al 10%, e l'importo indicato nell'atto di citazione come versato all'impresa appaltatrice (€ 76.149,70).

Traendo dunque le conclusioni dalle superiori considerazioni, vanno respinte, in quanto infondate, le domande di risoluzione del contratto, di risarcimento del danno e di ripetizione di indebito svolte dagli attori nei confronti del convenuto **CP_7**

6.

Venendo infine alla regolamentazione delle spese di lite, occorre distinguere i diversi rapporti processuali.

Con riguardo alle spese di lite nel rapporto processuale tra gli attori e la convenuta **Controparte_5** [...] si è detto che, in ragione della sostanziale adesione all'applicazione della clausola arbitrale richiesta da entrambe le parti nelle loro conclusioni, non potrà che trovare applicazione l'orientamento della Corte di Cassazione, formatosi con riferimento all'ipotesi di cui agli artt. 38 co. 2 e 50 c.p.c., secondo il quale "*L'adesione all'eccezione di incompetenza territoriale proposta da controparte comporta, ai sensi dell'art. 38 cod. proc. civ., l'esclusione di ogni potere del giudice adito di decidere sulla competenza e conseguentemente di pronunciare sulle spese processuali relative alla fase svoltasi davanti a lui, dovendo provvedervi il giudice al quale è rimessa la causa*" (Cass. civ. n. 25180 dell'8.11.2013; nello stesso senso, Cass. civ. n. 6106 del 20.03.2006).

Quanto alle spese di lite sostenute dalla terza chiamata **CP_9** atteso che la soccombenza è espressione del principio di causalità, trova applicazione il principio, più volte espresso dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto debba essere posto a carico dell'attore, ove la chiamata in causa del terzo si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso, a nulla rilevando che l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda, operando, al riguardo, il principio di causalità della lite ed essendo a tal fine sufficiente soltanto stabilire se l'instaurazione del rapporto

processuale fra il chiamante e il chiamato fosse giustificata dal contenuto della domanda proposta dall'attore verso il convenuto (*ex multis*, Cass. 2492/2016; Cass. 12301/2005).

Atteso quindi che l'individuazione della soccombenza si compie in base al principio di causalità, e nel caso concreto è evidente che l'iniziativa giudiziale intrapresa dagli attori nei confronti della convenuta **Controparte_5** abbia dato causa alla chiamata in giudizio della terza **CP_9** l'onere delle spese della terza chiamata, alla stregua del principio di causalità, deve essere posto a carico degli attori. In altri termini, è evidente che la chiamata in causa della subappaltatrice **CP_9** fosse giustificata, nel caso di specie, dal contenuto delle domande proposte dagli attori verso la convenuta **Controparte_5** e la chiamata in causa del terzo non risultava di certo palesemente arbitraria (perché solo in quest'ultimo caso, l'onere delle spese della terza chiamata avrebbe dovuto essere posto a carico della convenuta chiamante).

Nel rapporto processuale tra gli attori ed il convenuto **CP_8**, è ravvisabile una reciproca soccombenza, essendo stata respinta la domanda degli attori e la domanda riconvenzionale del convenuto. La reciproca soccombenza giustifica quindi la compensazione delle spese di lite (comprese quelle di ATP).

Nel rapporto processuale tra gli attori ed il convenuto **CP_7**, le spese di lite seguono la soccombenza degli attori. Il convenuto, a tal proposito, ha concluso, testualmente, *“con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio comprese spese generali 15%, C.p.a. e I.v.a. se dovuta come per legge con distrazione delle spese ex art. 93 c.p.c., in favore dei sottoscritti procuratori che si dichiarano antistatari”*. Si accorda pertanto la distrazione, ai sensi dell'art. 93 c.p.c., in favore dei difensori di **CP_7**, avv.ti Andrea Codroico e Andrea Girardi, che si sono dichiarati antistatari.

La liquidazione delle spese di lite viene effettuata in dispositivo sulla base dei valori medi previsti dal DM 147/2022 per le cause di valore indeterminabile di media complessità, considerate le quattro fasi di studio, introduttiva, istruttoria-trattazione e decisionale.

Non sussistono infine i presupposti previsti dall'art. 96 c.p.c. per la condanna per lite temeraria invocata da **CP_9** nei confronti di **Controparte_5** non avendo quest'ultima chiamato in causa **CP_9** con mala fede o colpa grave, essendo stata invece, come si è detto più sopra, la chiamata in causa del terzo giustificata dal contenuto delle domande proposte dagli attori verso la convenuta **Controparte_5**.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Emilia in composizione monocratica, definitivamente decidendo, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa ed assorbita, così provvede:

- 1) Dichiara, con riguardo al rapporto processuale tra gli attori e la convenuta **Controparte_5** [...] la competenza arbitrale ai sensi della clausola compromissoria contenuta nell'articolo 18 del contratto di appalto del 01/08/2018 (documento attoreo n. 7).
- 2) Fissa agli attori ed alla convenuta **Controparte_5** il termine di tre mesi, decorrente dalla pubblicazione della presente sentenza, per la riassunzione tramite instaurazione del procedimento arbitrale di cui all'articolo 18 del contratto di appalto del 01/08/2018 (documento attoreo n. 7).
- 3) Respinge le domande svolte dagli attori nei confronti del convenuto **CP_8** .
- 4) Respinge le domande riconvenzionali svolte dal convenuto **CP_8** nei confronti degli attori.
- 5) Respinge le domande svolte dagli attori nei confronti del convenuto **CP_7** .
- 6) Condanna gli attori, in solido tra loro, al pagamento, in favore del convenuto **CP_7** , delle spese di lite, che si liquidano in € 10.860,00 per compenso, oltre Iva, Cpa e rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso, accordando la distrazione, ai sensi dell'art. 93 c.p.c., in favore dei difensori antistatari di **CP_7** , avv.ti Andrea Codroico e Andrea Girardi.
- 7) Condanna gli attori, in solido tra loro, a pagare in favore della terza chiamata **CP_9** le spese di lite, che si liquidano in € 10.860,00 per compenso, oltre Iva, Cpa e rimborso delle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso.
- 8) Dichiara compensate le spese di lite tra gli attori ed il convenuto **CP_8** .
- 9) Nulla sulle spese di lite relative al rapporto processuale tra gli attori e la convenuta [...] **Controparte_5**
- 10) Respinge la domanda *ex art.* 96 c.p.c. svolta dalla terza chiamata **CP_9** nei confronti della convenuta **Controparte_5**

Reggio Emilia, 2 maggio 2025

Il Giudice
dott. Damiano Dazzi