



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI NAPOLI**

Sezione specializzata in materia d'impresa

Il Collegio composto da:

dott. Leonardo Pica	Presidente
dott.ssa Maria Tuccillo	Giudice Relatore
dott.ssa Maria Carolina De Falco	Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 30670/2022 del ruolo generale degli affari contenziosi civili, promossa da:

- Parte_1 (C.F. C.F._1) rappresentato e difeso dall'avv. Prof. Francesco Bocchini (C.F. C.F._2), e dall'avv. Prof. Ermanno Bocchini (CodiceFiscale_3)

ATTORE

CONTRO

- CP_1 C.F. P.IVA_1) in persona del legale rapp.te, rapp.ta e difesa dall'avv.to Gaetano Ruggiero (C.F. CodiceFiscale_4)

CONVENUTA-ATTRICE IN RICONVENZIONALE

CONCLUSIONI

All'udienza del 3.03.2026 le parti così concludevano:

-parte attrice *“l’Avv. Prof. Ermanno Bocchini e l’Avv. Prof. Francesco Bocchini i quali preliminarmente si riportano alle domande, eccezioni e conclusioni già rassegnate nell’atto introduttivo, agli atti depositati nonché alla documentazione depositata in atti che si abbiano qui per integralmente ripetute e trascritte. Impugnano, estensivamente, tutto quanto prodotto, dedotto ed eccepito dalla controparte ed insistono per il rigetto delle avverse eccezioni nonché dell’avversa domanda riconvenzionale perché infondata in fatto e in diritto e non provata estensivamente (..) reiterano l’impugnativa della relazione della C.T.U. tecnica depositata in quanto errata nell’impostazione e nello sviluppo e si riportano alle osservazioni a firma del consulente tecnico di parte Dott. Persona_1 che si abbiano qui integralmente per ripetute e trascritte. In particolare, deducono che la C.T.U. tecnica contiene una quantificazione oggettiva del danno errata sul quantum ed infondata nell’an”;*

-parte convenuta: *“l’Avv. Gaetano Ruggiero, il quale si riporta integralmente a tutti gli atti di causa, alla documentazione prodotta nonché alle risultanze della ctu. L’avv. Ruggiero precisa che la responsabilità dell’ex amministratore emerge documentalmente dalla sequenza dei contratti stipulati, dalla gestione dei rapporti con le società conduttrici, dalle condizioni economiche già compromesse delle stesse al momento della stipula degli stessi nonché dalle modalità di risoluzione dei rapporti che hanno determinato una significativa perdita di redditività della società. Si richiama integralmente la ricostruzione tecnica fondata sul metodo reddituale di valutazione aziendale, utilizzato per stimare la diminuzione di valore del compendio alberghiero quale conseguenza diretta delle scelte di gestione. Impugna e contesta ogni avversa deduzione, allegazione e documento versato in atti. Alla luce dell’elaborato peritale del 20.07.2025 con il quale il c.t.u ha integralmente confermato l’impostazione difensiva della CP_1 il metodo reddituale e l’esistenza di una significativa perdita economica quantificabile in € 1.416.101,00, derivante dalla mancata generazione dei redditi attesi in funzione del tasso di rendimento stimato, si chiede che la causa sia trattenuta in decisione(..)si chiede che vengano accolte le di seguito specificate conclusioni: voglia l’Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza,*

eccezione e deduzione, nel merito – domanda principale A) per effetto di quanto in atti indicato e dedotto, anche alla luce delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata, rigettare la domanda di accertamento negativo della responsabilità dell'amministratore proposta dal sig. **Parte_1** perché infondata in fatto e in diritto; in via riconvenzionale accertare e dichiarare le responsabilità gestorie dell'ex amministratore sig. **Parte_1** e, per l'effetto, condannare l'attore al risarcimento dei danni cagionati in pregiudizio della società **CP_1** e in particolare: • C.1) al pagamento della somma di € 382.876,98, o di quella diversa maggiore o minore somma che risulterà provata e/o ritenuta di giustizia anche ai sensi dell'art.1226 c.c., a titolo di perdita dei crediti da canoni di affitto, oltre interessi e rivalutazione come per legge; • C.2) al pagamento della somma di € 1.416.101,00, ovvero di quella diversa somma ritenuta di giustizia anche ai sensi dell'art.1226 c.c., a titolo di danno da svalutazione patrimoniale della struttura alberghiera, come accertato e quantificato dalla consulenza tecnica d'ufficio definitiva depositata in data 20 luglio 2025, oltre rivalutazione monetaria ed interessi dalla data del danno al soddisfo”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 31.05.2021 **Parte_1** evocava in giudizio la convenuta deducendo a sostegno della domanda quanto segue:

- **Parte_1** è socio della società **CP_1** per una quota del capitale pari al 20% e ha ricoperto l'incarico di amministratore unico della società convenuta dal 24/06/2013 al 4/03/2021, quando è stato revocato dalla sua carica;
- in data 23/09/2020 la società **CP_1** ha inviato all'attore mail con la quale ha contestato l'operato di quest'ultimo per una serie di atti di cattiva gestione, che in data 10/01/2021 sono stati contestati dall'attore con p.e.c inviata a **CP_1**
- in data 4/03/2021 si è svolta l'assemblea ordinaria della società **CP_1** all'esito della quale l'assemblea deliberava, quanto segue, “delibera di revocare dalla carica di amministratore per giusta causa il sig. **Parte_1** di nominare in sua sostituzione come Amministratore Unico a tempo indeterminato con decorrenza odierna la Sig.ra **CP_2** nata a Napoli il 11/12/1971 C.F. **C.F._5** residente in Cerro Maggiore (MI) alla via Nobili Lampugnani n. 20 con ogni più ampio potere di porre in essere atti di ordinaria e straordinaria amministrazione entro il limite previsto dallo Statuto” e successivamente in

data 7/04/2021 l'assemblea della società deliberava : *" di autorizzare l'amministratore CP_2 a porre azione di responsabilità nei confronti di Parte_1 ;*

- con la delibera dell'assemblea della società CP_1 del 7/04/2021 si evidenziava che: *"1) sono stati rilevati fatti integranti gravi responsabilità in capo al sig. Parte_1 che rendevano necessaria la sua sostituzione dalla carica per i quali occorre ora proporre azione di responsabilità. La società invero è proprietaria di una struttura alberghiera concessa negli ultimi anni in affitto e, per quanto risulta dai risultati di gestione nel corso degli anni i conduttori individuati e succedutisi si sono rilevati sempre inadempienti, né l'amministratore ha posto in essere azione adeguate a tentare di recuperare gli ingenti crediti, senza considerare come vi è stata anche una svalutazione del bene in conseguenza di gestioni insufficienti. In particolare, risulta una gestione gravemente inerte, per effetto della quale si sono prodotte consistenti perdite sui crediti con la situazione che è diventata critica nel 2020 dove sembra certa un'ulteriore ingente perdita di crediti nei confronti dell'affittuario Park Hotel Tolomeri srls";*

- I pretesi addebiti mossi all'operato di Parte_1 in relazione al contratto stipulato con Park Hotel Tolomeri s.r.l.s. sono del tutto infondati atteso che l'attore in seguito al mancato pagamento dei canoni ha ottenuto decreto ingiuntivo dal Tribunale di Grosseto per l'importo di euro 90.000,00, e ha stipulato successivamente un atto di transazione, ottenendo la riconsegna di tutti i beni oggetto del contratto.

Ciò posto domandava: 1) *accertare e dichiarare che non esiste alcuna responsabilità per danni dell'ex amministratore della società Controparte_3 così come deliberato dalla società CP_1 nelle assemblee del 4/03/2021 e del 7/04/2021 e, comunque, per i fatti illeciti contestati al sig. Parte_1 dalla società a prescindere dalle delibere;* 2) *condannare controparte al pagamento delle spese diritti, onorari e rimborso spese forfettarie ex art.15 T.P."*

Con comparsa si costituiva in giudizio la società convenuta eccependo in via preliminare l'incompetenza del giudice ordinario, stante competenza arbitrale in ossequio all'art. 28 dello statuto della società che prevede che *"Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra i soci ovvero tra i soci e la società che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto sociale, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, dovrà essere risolta da un arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale del luogo in cui ha sede la società."* Nel merito contestava la domanda deducendo la responsabilità dell'attore per la scelta imprudente come amministratore di tutti i soggetti con cui risultano stipulati durante la gestione i contratti di affitto

aventi ad oggetto il complesso alberghiero, sempre senza garanzia e depositi cauzionali, anche in considerazione del valore della struttura e per la risoluzione consensuale dei suddetti contratti e rinuncia ai crediti discendenti dai canoni non pagati con conseguente danno per la società.

Secondo la difesa di parte convenuta la condotta di *mala gestio* assunta dall'amministratore ha arrecato:

- un danno da perdita dei crediti da canone di affitto corrispondente a:

a) Euro 64.903,00 per il contratto di affitto con Myra s.r.l.;

b) Euro 78.687,00 per il contratto di affitto con Antico Colle Toscano s.r.l..

c) Euro 123.567,00 per il contratto di affitto con Hotel Park Telomeri s.r.l.s;

-un danno da "perdita sull'attività alberghiera" pari alla decurtazione reddituale di € 150.000,00(salvo diversa liquidazione equitativa ex art. 1226 c.c.) e svalutazione patrimoniale di € 3.000.000,00.

Ciò posto, domandava :“ *accertare e dichiarare la validità della clausola compromissoria e, per l'effetto, dichiarare la propria incompetenza in favore del collegio arbitrale; nel merito: B) per effetto di quanto in atti indicato e dedotto, quindi degli evidenti inadempimenti di* **Parte_1** [...] *rigettare la domanda di accertamento negativo della responsabilità dell'amministratore; in via riconvenzionale: C) accertare e dichiarare le responsabilità gestorie dell'ex amministratore sig. **Parte_1** e, per l'effetto, condannare l'attore al risarcimento di tutti i danni prodotti in capo alla società amministrata, quantificati ad oggi (e con riserva di aggiornare gli importi) in euro 267.157,00 per la perdita dei crediti da canoni di affitto e nell'importo che sarà determinato in via equitativa ex art. 1226 c.c., anche a mezzo di CTU, quale perdita da svalutazione patrimoniale. D) con vittoria delle spese di giudizio ed attribuzione al difensore costituito”.*

Concessi i termini di cui all'art. 183 VI co. c.p.c. il G.I. ritenuta la questione preliminare relativa alla competenza idonea a definire il giudizio, rimetteva gli atti al Collegio per la decisione concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Con ordinanza del 14.06.2023 il Tribunale in composizione collegiale rigettava la questione di incompetenza e rimetteva la causa sul ruolo.

Il G.I. con ordinanza del 17.12.2023 formulava proposta conciliativa che non veniva accettata dall'attore e la causa era istruita con nomina di un ctu e successivamente rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.07.2026.

In data 1.12.2025 la causa era assegnata all'estensore della presente sentenza che disponeva l'anticipazione dell'udienza al 3.03.2026 al fine di consentire lo smaltimento dell'arretrato ultratriennale, e la causa era rimessa al Collegio per la decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Tanto premesso in fatto, in punto di diritto va in via preliminare riconosciuta, come già statuito dal Collegio con ordinanza del 14.06.2023, la competenza del Tribunale a decidere della presente controversia, non trovando applicazione alla fattispecie in esame la clausola arbitrale di cui all'art. 28 dello statuto, invocata dalla difesa di parte convenuta.

Ed invero, sul punto va ribadito il principio affermato dalla Suprema Corte secondo cui: "*...la clausola compromissoria inserita nell'atto costitutivo di una società, che prevede la possibilità di deferire agli arbitri le controversie tra i soci, quelle tra la società e i soci nonché quelle promosse dagli amministratori e dai sindaci, in dipendenza di affari sociali o dell'interpretazione o esecuzione dello statuto sociale, non include anche l'azione di responsabilità ex art. 2476 c.c. promossa dal socio nei confronti dell'amministratore, non rilevando che quest'ultimo sia anche socio della società*" (cfr. Cass. 33149 del 10.11.2022; Cass. n. 12333/2012).

Passando all'esame delle reciproche domande spiegate dalle parti, il Tribunale, tenuto conto dei rispettivi oneri probatori incombenti sulle stesse, in ossequio al principio di "vicinanza della prova" (v. SU n. 13533/2001), versandosi nella fattispecie *de qua* in un'ipotesi di responsabilità contrattuale (v. *ex multis* Cass. n. 2975/2020), ritiene infondata la domanda principale e conseguentemente fondata la domanda riconvenzionale nei limiti che verranno precisati.

In primis, con riferimento a quest'ultima va rilevata l'inammissibilità della domanda formulata per la prima volta da parte convenuta nella memoria ex art. 183 VI co. n.2 c.p.c. e relativa ai danni discendenti da un contratto di affitto stipulato dall'attore, diverso rispetto a quelli su cui si fonda la domanda formulata nella comparsa di costituzione.

Ed invero, tale domanda, oltre ad esser stata proposta nella memoria ex art. 183 VI co. n. 2 cit., costituisce altresì una *mutatio libelli*, in quanto fondata su un fatto costitutivo nuovo e cioè il contratto di affitto stipulato dalla società convenuta con HGS Amiata

s.r.l., e va dunque ritenuta inammissibile (v. su S.U. n. 12310/2015 e di recente *ex multis* v. Cass. Ord. n. 5660/2025).

Delimitato in questo modo il tema di indagine in merito alla domanda riconvenzionale, va rilevato che la convenuta società contesta all'attore scelte gestionali imprudenti, poste in essere attraverso la stipula, nel corso della gestione, di contratti di affitto aventi ad oggetto il complesso alberghiero e stipulati con soggetti che versavano in difficoltà economica sin dalla costituzione del rapporto e senza il rilascio di apposite garanzie, condotte che hanno comportato un danno patrimoniale alla società riconducibile al mancato introito dei crediti discendenti dai canoni maturati, oggetto di rinuncia e transazione da parte della società, e alla *“perdita da svalutazione dell'attività alberghiera”*. Ciò posto, tenuto conto degli oneri probatori incombenti sull'amministratore a fronte dei fatti specificamente allegati dalla convenuta, la domanda riconvenzionale relativa ai danni discendenti dai contratti di affitto che di seguito verranno analizzati è da ritenersi fondata e meritevole di accoglimento.

Come evidenziato dalla Suprema Corte *“in materia di società di capitali, la c.d. business judgment rule, a tenore della quale all'amministratore non può essere imputato a titolo di responsabilità ex articolo 2392 c.c. di aver compiuto scelte inopportune dal punto di vista economico (dacché una tale valutazione attiene alla discrezionalità imprenditoriale e può pertanto eventualmente rilevare come giusta causa di revoca dell'amministratore, non come fonte di responsabilità contrattuale nei confronti della società all'amministratore), non si applica al caso in cui siano stati posti in essere atti irragionevoli, imprudenti o che dimostrano arbitrarietà palese dell'iniziativa economica e, dunque, tantomeno in presenza di inequivocche violazioni di legge”*.

Orbene, nella fattispecie in esame, diversamente da quanto allegato dalla difesa di parte attrice e non provato, la condotta assunta dall'attore attraverso la stipula dei contratti di affitto specificamente indicati nella comparsa di costituzione è da ritenersi frutto di scelte imprudenti e come tali sindacabili.

Ai fini dell'accertamento della responsabilità dell'ex amministratore Parte_1, assume rilievo, invero, non tanto il mero esito negativo delle operazioni economiche poste in essere, quanto piuttosto la manifesta imprudenza e irragionevolezza delle

condotte gestorie adottate attraverso la scelta delle società affittuarie della struttura alberghiera e la successiva gestione dei rapporti contrattuali.

Dall'esame complessivo della documentazione prodotta (v. all.ti 2- 5 alla comparsa di costituzione e all.ti 12-18 alla memoria ex art 183 VI co. n. 2 c.p.c. di parte convenuta) emerge, infatti, un dato costante e significativo: tutte le società individuate da **Pt_1** quali conduttrici del ramo d'azienda versavano, sin dall'origine o comunque in epoca prossima alla stipula dei contratti, in condizioni economiche e finanziarie gravemente compromesse, circostanza espressamente riconosciuta negli stessi atti di recesso e transazione sottoscritti dall'amministratore.

In particolare, con riferimento al rapporto instaurato con Myra S.r.l., il contratto di affitto di ramo d'azienda veniva stipulato in data 20 febbraio 2015, con durata prevista di sei anni e canoni progressivamente crescenti fino ad un importo complessivo di euro 850.000,00. Tuttavia, a pochi mesi dalla stipula, le parti sottoscrivevano un atto di recesso e risoluzione consensuale del 5 agosto 2015, nel quale era espressamente riconosciuto che la società conduttrice versava in una situazione di *“gravi difficoltà e gravi motivi economici”* fin dalla costituzione del rapporto, risultando prevedibile, dunque, sin dalla stipula del contratto l'impossibilità della stessa di far fronte ai successivi pagamenti del canone.

Tale circostanza assume particolare rilevanza, poiché dimostra che l'affittuaria già nella fase genetica del rapporto non offriva adeguate garanzie di affidabilità economica e, nonostante ciò, il contratto veniva ugualmente concluso dall'amministratore senza il rilascio di garanzia idonee a tutelare il patrimonio della concedente.

Inoltre, l'accordo intervenuto tra le parti, pur prevedendo formalmente la rinuncia ai canoni futuri e la conservazione del credito già maturato alla data della risoluzione, riconosceva un rilevante credito residuo in favore di **CP_1** relativo al “canone scadente al 31.08.2015” e al canone del 3.05.2015 pari all'importo di euro 64.903,00, in relazione al quale nessuna attività di recupero veniva posta in essere dall'attore.

La vicenda Myra costituisce il primo episodio di una condotta gestoria reiterata, caratterizzata dall'affidamento della struttura alberghiera a soggetti economicamente fragili, privi di adeguate garanzie patrimoniali, con conseguente esposizione della società al rischio, poi concretizzatosi, della perdita dei canoni di affitto maturati.

Particolarmente significativo appare anche il rapporto con Parte_2

[...] instaurato con il contratto di affitto stipulato in data 4 novembre 2015 per la durata di tre anni, con previsione di canoni complessivamente pari ad euro 330.000,00 oltre quota variabile. Anche in tale caso l'atto di risoluzione del 14 febbraio 2017 contiene il riconoscimento espresso di "gravi difficoltà finanziarie" e di "gravi motivi economici" che avevano caratterizzato la gestione della società conduttrice sin dalla costituzione del rapporto.

L'esame dei bilanci relativi alla suddetta società (v. all.ti 12- 15 memoria ex art 183 VI co n. 2 parte convenuta) conferma, altresì, l'oggettiva precarietà della situazione patrimoniale già esistente al momento della stipula del contratto.

In particolare, il bilancio 2015 evidenzia disponibilità liquide estremamente ridotte, modesta capacità produttiva e una significativa esposizione debitoria. Nonostante tale situazione, il contratto veniva stipulato dall'amministratore Pt_1 senza il rilascio di alcuna forma di garanzia a tutela della società amministrata.

Ancor più grave appare la decisione successivamente assunta dall'amministratore di rinunciare, in sede transattiva, al consistente credito vantato da CP_1 nei confronti della conduttrice, quantificata in euro 63.687,75. Tale scelta, priva di adeguata giustificazione economica e adottata quando il credito era ancora astrattamente azionabile, ha determinato la definitiva perdita di una risorsa patrimoniale della società. Le medesime considerazioni valgono per la successiva gestione affidata alla Hotel Park Telomeri s.r.l., il cui contratto prevedeva una durata triennale e un canone complessivo di euro 250.000,00 oltre quota variabile. Anche in questo caso l'affittuaria interrompeva il pagamento dei canoni, accumulando una rilevante esposizione debitoria. Sebbene Pt_1 abbia successivamente ottenuto un decreto ingiuntivo in relazione al credito derivante dai canoni non pagati pari ad euro 90.000,00 (v. all.to 7 atto di citazione), concludeva una transazione (v. all.to 9 all'atto di citazione) rinunciando ad una piena tutela delle ragioni creditorie della società.

In conclusione, ciò che assume decisivo rilievo, ai fini del giudizio sulla condotta dell'amministratore, è la circostanza che tutte le vicende negoziali presentano caratteristiche sostanzialmente identiche.

Le società conduttrici:

- versavano in condizioni economiche precarie;
- erano prive di adeguata patrimonializzazione;
- non offrivano garanzie fideiussorie o bancarie;
- accumulavano rapidamente morosità nei confronti della concedente;
- concludevano il rapporto attraverso atti di recesso o transazioni che richiamavano espressamente le loro difficoltà finanziarie.

La ripetizione sistematica di tali eventi porta ad escludere che si sia trattato di mere sopravvenienze imprevedibili proprie del rischio d'impresa e dimostra invece l'inadeguatezza del processo valutativo posto in essere dall'amministratore nella selezione dei conduttori.

Il Tribunale ritiene, pertanto, che la responsabilità di **Pt_1** non discenda dall'insuccesso commerciale delle singole operazioni, insindacabile in applicazione dei principi elaborati in materia di *business judgment rule*, bensì dalla violazione degli obblighi di diligenza gravanti sull'amministratore, concretatasi nell'affidamento reiterato della gestione aziendale a soggetti privi di adeguata affidabilità economica e nella successiva rinuncia o mancata tempestiva tutela dei crediti maturati.

Deve quindi affermarsi, in assenza di prova di segno contraria offerta dall'attore, che la condotta tenuta da questi nel corso della gestione è stata assunta al di sotto dello standard di diligenza richiesto ad un amministratore di società di capitali e che le perdite derivanti dall'inesigibilità dei canoni e dalle rinunce operate trovano causa immediata e diretta nelle scelte gestorie imprudenti e non adeguatamente ponderate dell'amministratore **Pt_1**.

In tale misura, deve ritenersi sussistente la responsabilità dell'ex amministratore, *rectius* attore, per i danni arrecati alla società pari all'importo complessivo di euro 218.590,75 (64.903,00+63.687,75+90.000,00) corrispondente alla misura dei crediti maturati sulla base contratti di affitto stipulati oggetto di rinuncia e/o non recuperati.

Ciò posto, il Tribunale accoglie la domanda e per l'effetto condanna **Parte_1** al pagamento in favore di **CP_1** dell'importo complessivo di euro 218.590,75.

Costituendo tale importo un debito di valore, sull'importo liquidato è dovuta la rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT FOI (famiglie di operai e impiegati) al netto dei tabacchi, al fine di salvaguardare il creditore dalle conseguenze della

svalutazione, con decorrenza, per semplicità di calcolo - tenuto conto dell'arco temporale in cui la condotta lesiva è stata posta in essere e della data di cessazione della carica -dal 5.08.2015 (data dell'atto di risoluzione con Myra s.r.l.) sull'importo di euro 64.903,00; dal 14.02.2017 (data dell'atto di risoluzione con Antico Colle Toscano s.r.l.) sull'importo di euro 63.687,75 ed infine dal 18.04.2019 (data dell'atto di transazione con Hotel Park Telomeri s.r.l.) sull'importo di euro 90.000,00.

Nulla va, invece, liquidato a titolo di interessi, alla luce dell'insegnamento della S.C., secondo cui *«in tema di risarcimento del danno da fatto illecito, gli interessi compensativi rappresentano un distinto profilo di danno, causato dalla mora, che il danneggiato - ove voglia esserne risarcito in aggiunta al capitale liquidato in moneta attuale - ha l'onere di domandare espressamente, allegandone il fatto costitutivo e di indicandone le fonti di prova (anche presuntive), senza che la relativa liquidazione possa essere effettuata l'ufficio dal giudice»* (cfr. Cass. n. 22441/2025). Nel caso di specie, invero, il convenuto ha omissso di domandare il risarcimento del danno da tardivo adempimento in modo espresso, di allegarne il fatto costitutivo e di indicarne le fonti di prova, anche presuntive.

Per quanto concerne il danno da svalutazione patrimoniale del complesso alberghiero oggetto della domanda riconvenzionale, il Tribunale ritiene che la relativa domanda non possa trovare accoglimento.

La consulente tecnica d'ufficio, dott.ssa Persona_2, ha quantificato il pregiudizio in euro 1.416.101,00 attraverso un metodo misto patrimoniale-reddituale, assumendo quale parametro di riferimento il reddito che la struttura alberghiera avrebbe dovuto generare in condizioni economiche ordinarie e confrontandolo con la redditività effettivamente conseguita nel periodo compreso tra il 2014 ed il 2021. In particolare, l'ausiliare ha calcolato un reddito medio atteso annuo pari ad euro 134.675,00, ottenuto applicando al valore netto contabile dell'immobile un tasso di rendimento del 2,41%, e ha successivamente individuato il danno nella differenza tra tale reddito "teorico" e la redditività effettivamente prodotta dalla struttura nei singoli esercizi, qualificando tale differenziale come "ammanco patrimoniale" (v. pagg. 13 e 16 della relazione peritale).

Il consulente chiarisce che tale perdita economica sarebbe derivata dall'"*inadempimento contrattuale delle società conduttrici*" e dalla conseguente "*mancata continuità reddituale*

della struttura alberghiera”, avendo inciso negativamente sulla capacità della società proprietaria di conseguire i canoni previsti dai contratti di affitto stipulati dall'amministratore. Il danno risulta, dunque, rappresentato dalla “*mancata generazione dei redditi attesi*” e dalla differenza tra il reddito potenzialmente conseguibile e quello concretamente prodotto nel periodo considerato.

Orbene, il criterio seguito dal CTU evidenzia come il pregiudizio così quantificato non costituisce una posta di danno autonoma rispetto a quella già accertata dal Tribunale in relazione alla perdita dei crediti derivanti dai contratti di affitto stipulati con le società conduttrici.

La minore redditività utilizzata dalla consulente quale indice della pretesa svalutazione patrimoniale trova infatti la propria causa immediata proprio nel mancato pagamento dei canoni, nelle morosità accumulate dalle società affittuarie e nelle successive rinunce o transazioni che hanno comportato la perdita dei relativi crediti.

In altri termini, il differenziale reddituale valorizzato dalla CTU rappresenta la conseguenza economica del medesimo fenomeno lesivo già preso in considerazione ai fini della liquidazione del danno da perdita dei crediti.

I redditi che la consulente assume come non conseguiti coincidono, infatti, con i flussi economici che la società avrebbe ipoteticamente percepito attraverso il pagamento dei canoni di affitto e che il Tribunale ha già riconosciuto come definitivamente perduti in concreto a causa delle scelte gestionali imprudenti dell'amministratore.

Né può ritenersi che la consulenza abbia accertato una effettiva svalutazione del cespite immobiliare in senso tecnico. Il CTU non ha proceduto, infatti, ad una stima comparativa del valore di mercato della struttura alberghiera prima e dopo la gestione contestata, né ha individuato un deprezzamento del bene sul piano patrimoniale o commerciale causalmente riconducibile alla condotta dell'amministratore. L'elaborato peritale si limita a valorizzare il mancato rendimento dell'immobile attraverso un criterio reddituale fondato sulla differenza tra redditività attesa e redditività effettiva.

Deve quindi escludersi che l'importo di euro 1.416.101,00 individuato dal ctu, costituisca una voce di danno diversa ed ulteriore rispetto a quella già riconosciuta.

Per tali ragioni, la domanda riconvenzionale avente ad oggetto l'ulteriore danno da svalutazione patrimoniale della struttura alberghiera deve essere rigettata, non essendo

stato dimostrato un pregiudizio autonomo e distinto rispetto a quello già liquidato causalmente riconducibile ad una condotta di *mala gestio* assunta dall'attore.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo, tenendo conto del valore della controversia (secondo il criterio del "*decisum*") in applicazione alla tariffa vigente, applicando i valori compresi tra minimi e i medi.

Pone le spese di ctu, nei rapporti tra le parti, a carico dell'attore

P.Q.M.

Il Tribunale sezione specializzata in materia d' impresa definitivamente pronunciando sulle domande proposte da **Parte_1** nei confronti di **CP_1** e sulla domanda riconvenzionale da questa proposta ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda principale;

-accoglie la domanda riconvenzionale e per l'effetto condanna **Parte_1** al pagamento in favore di **CP_1** dell'importo di euro 218.590,75 oltre rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT FOI (famiglie di operai e impiegati) al netto dei tabacchi dal 5.08.2015 sull'importo di euro 64.903,00; dal 14.02.2017 sull'importo di euro 63.687,75 ed infine dal 18.04.2019 sull'importo di euro 90.000,00;

-condanna **Parte_1** al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 8.000,00 per compensi oltre spese generali nella misura del 15% sui compensi, al netto di IVA e CPA con attribuzione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario avv. Gaetano Ruggero.

-Pone le spese di ctu liquidate con decreto emesso in data 23.04.2026, nei rapporti tra le parti, a carico dell'attore.

Così deciso, in Napoli in data 3.06.2026

Il Giudice relatore

dott.ssa Maria Tuccillo

Il Presidente

dott. Pica Leonardo