

**Tribunale** | Bologna | Sezione 3 | **Civile** | **Sentenza** | 11 marzo 2022 | **n. 643**

Data udienza 3 marzo 2022

Integrale

**Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Controversie - Condominio - Azione risarcitoria intentata nei confronti dell'amministratore per inadempimento al proprio mandato - Qualificazione - Natura condominiale - Configurabilità - Assoggettamento a mediazione obbligatoria - Sussistenza**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Pietro Iovino ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 8973/2019 promossa da:

(...) S.r.l. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. OL.RO., elettivamente domiciliato in VIA (...) 87100 COSENZA presso il difensore avv. OL.RO.

**ATTORE/I****Contro**

Avv. (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. PE.LU., elettivamente domiciliato in VIA (...) 40123 BOLOGNA presso il difensore avv. PE.LU.

(...) S.r.l. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CA.EL. e dell'avv. ME.CH. (...) VIA (...) CARPI; elettivamente domiciliato in VIA (...) CARPI presso il difensore avv. CA.EL.

Avv. (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. RA.PA., elettivamente domiciliato in CORSO ANTONIO (...) C/O AVV. PA.PO. 40062 MOLINELLA presso il difensore avv. RA.KA.

Notaio (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. FE.MA. e dell'avv. GU.MA. (...) VIA VIALE (...) 278 ROMA; elettivamente domiciliato in CORSO (...) C/O AVV. PI.BA. 47900 RIMINI presso il difensore avv. FE.MA.

Avv. MA.GR. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. DU.FA. (...) VIA (...) 40100 BOLOGNA; elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. DU.FA.

**Nonché****CONVENUTO/I**

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. VE.CH. e dell'avv. VA.AN. (...) PIAZZA (...) 2 20121 MILANO; AR.AL. (...) VIA (...) 40123 BOLOGNA; elettivamente domiciliato in VIA (...) MILANO presso il difensore avv. VE.CH.

**TERZA CHIAMATA**

(...) LTD - GRUPPO (...) (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. PE. Prof. FL. elettivamente domiciliato in VIA (...) 40125 BOLOGNA presso il difensore avv. PE. Prof. FL.

## TERZA CHIAMATA

(...) S.p.A. (C.F.) rappresentato e difeso dall'avv. GI.MA., elettivamente domiciliato in VIALE (...) n. 88 BOLOGNA presso il difensore avv. GI.MA.

## TERZA CHIAMATA

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

Con atto di citazione la (...) S.r.l. invocava la responsabilità dei convenuti, intervenuti a vario titolo nella vicenda che l'aveva vista coinvolta, ruotante - in estrema sintesi - intorno al proprio dissesto economico, dovuto all'incendio che il 02.03.2014 danneggiava in maniera importante lo stabile, costituito nel Condominio (...), coperto da polizza incendio, che però non comprendeva la propria unità immobiliare.

Allegava che la sua posizione debitoria, già gravata dalla stipula di un mutuo per l'acquisto dell'immobile aziendale, derivava in particolare dalle spese di straordinaria manutenzione resesi necessarie in conseguenza dell'incendio, e che essa non aveva ragione di esistere, poiché tali spese erano "derivate da svariati errori di analisi derivati", innanzitutto, dalla violazione del regolamento condominiale, che nessuno si era preoccupato di analizzare e considerare nella corretta portata in relazione all'art. 7, disciplinante la polizza incendi del fabbricato comune; regolamento che, in quanto inserito nel rogito di compravendita, aveva la forza discendente dall'art. 2700 cc..

A causa dell'incendio ed alla mancata copertura assicurativa, che era direttamente imputata a responsabilità dell'amministratore condominiale, la propria situazione economico-patrimoniale si era ingiustamente aggravata, visti i numerosi decreti ingiuntivi richiesti da (...), avvocato difensore del condominio, che aveva assecondato il proprio cliente in una maniera sconsiderata ed ingiusta, con la conseguente procedura esecutiva immobiliare e la vendita forzata del bene (RGE 781/2016), foriera della definitiva cessazione dell'attività sociale.

La scoperta assicurativa in primis ed il conseguente proprio dissesto erano imputati a differente titolo ai convenuti ed in particolare all'amministratore condominiale (...) SRL.

Si costituivano tutti i convenuti, chiedendo il rigetto della domanda per infondatezza nel merito; la (...) S.r.l. eccepiva, tra l'altro, anche l'improcedibilità del presente giudizio per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria.

Sono altresì intervenuti nel giudizio per chiamata a titolo di garanzia propria, discendente da polizza professionale per la responsabilità civile, l'(...), la (...) Ins. PLC e l'(...) S.p.A. rispettivamente chiamate dagli avvocati (...), (...) e (...).

Preliminarmente il Tribunale, a seguito delle reiterate eccezioni delle parti, dopo aver inutilmente invitato ad esperire il tentativo di mediazione obbligatoria, vertendosi in parte anche in materia condominiale, e comunque facoltativa delegata, con ordinanza del 08.02.2021, rimetteva la causa in decisione.

Conseguentemente all'udienza<sup>1</sup> del 08.07.21 sulle rassegnate conclusioni la causa era assegnata a sentenza con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. nella estensione massima.

1. Ciò premesso, ritiene l'intestato Tribunale che la domanda attorea debba essere dichiarata improcedibile per il mancato esperimento di rituale e valido tentativo di mediazione e che ciò costituisca preliminare ragion liquida.

2. Infatti, la domanda attorea, regolamentata ratione temporis dalla normativa dettata dall'art. 5 del D.L.vo 28/2010, come modificata con D.L. 69/13, convertito con modifiche in L. 98/13 in vigore dal 20.09.2013, è improcedibile, perché non si è potuto svolgere alcun rituale tentativo di mediazione, il cui onere grava sulla parte che propone la domanda e ciò in considerazione dell'espresso e non condivisibile, rifiuto della stessa a procedervi.

Ciò lo si afferma sulla base delle seguenti circostanze, che costituiscono peraltro fatti pacifici tra le parti, oltre che comprovati documentalmente.

2.1 La (...) S.r.l. ha convenuto in giudizio l'avv. (...), l'avv. (...), la società (...) srl, l'avv. (...) e il dott. (...) per sentire dichiarare il mancato rispetto, da parte degli stessi, con responsabilità solidale ex art. 2055 c.c., del contenuto dell'art. 2700 c.c. in relazione al regolamento condominiale, richiamato nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare sita in San Giovanni in Persiceto (BO) - Via (...) n. 110/1 - stipulato in data 18.12.2002 (notaio dott. (...) rep. 57723/7909).

La società attorea, nata dalla trasformazione della società (...), ha sostenuto:

- di aver acquistato l'immobile de quo, pacificamente facente parte del condominio "...", con atto di compravendita stipulato in data 18.12.2002 (rep 57723/7909 notaio dott. (...)) "comprensivo del regolamento condominiale di origine contrattuale", stipulando contestualmente un contratto di mutuo ipotecario (rep. 57724/7910 notaio dott. (...));
- che fra le norme del regolamento condominiale era previsto all'art. 7 lett. a) l'accordo di gestire in comune l'assicurazione globale fabbricati, con copertura per incendio e responsabilità civile del condominio;
- che la (...) srl, quale amministratrice del condominio, aveva erroneamente escluso dalla polizza assicurativa la posizione di (...) Snc, così violando il regolamento condominiale;
- che in data 2.3.2014 si era verificato un incendio all'interno del complesso condominiale, che aveva provocato notevoli danni alle parti comuni dello stabile e che a causa dell'errore dell'amministratore le era stata negata la copertura assicurativa;
- che in conseguenza di ciò la società attrice, chiamata a pagare, in proprio, i danni causati dall'incendio alle parti comuni, cadeva in pesante situazione debitoria, subiva la esecuzione immobiliare RGE 781/2016 e doveva cessare l'attività lavorativa;
- che la responsabilità della attuale situazione di (...) S.r.l. era riferibile in primo e fondamentale luogo all'amministratrice condominiale (...) Srl, all'avv. (...), in solido con il proprio cliente (...) S.r.l. per avere portato avanti azioni legali e giudiziali illegittime, perché prive di fondamento giuridico, all'avv. (...) (custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare RGE 781/2016), al dott. (...) (notaio delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare) e all'avv. (...) (legale di parte attrice dal marzo 2014 al maggio 2015).

Questo in estrema sintesi il quadro asserivo attoreo, dal quale si ricava che la domanda risarcitoria che attinge l'amministratore condominiale, nei confronti del quale peraltro era stata infruttuosamente proposta anche l'azione di revoca in sede di volontaria giurisdizione, ben rientra nella previsione legislativa richiamata, essendo questi evocato in giudizio a cagione dell'asserita colpevole omissione ossia inadempimento al proprio mandato.

Infatti, con ordinanza del 08.02.2021 "... Il Giudice dott. (...), a scioglimento della riserva ha pronunciato la seguente

## ORDINANZA

Letti gli atti ed in particolare i "preverbalì"/le richieste scritte, depositati/e dalle parti a seguito di invito alla trattazione scritta ai sensi dell'art. 221, comma 4, DL 34/20 conv. con mod. il L. 77/2020. Considerato che la difesa della (...) S.r.l. in data 17.11.20 ha comunicato di non voler depositare note scritte in vista dell'udienza del 03.12.20, a differenza di tutte le altre parti, che hanno variamente argomentato le rispettive richieste, anche di avvio alla definizione del giudizio in ragione delle questione pregiudiziali variamente sollevate.

Considerato che va preliminarmente disposta la mediazione obbligatoria, come ha eccepito la difesa di (...) srl, controvertendosi effettivamente anche in materia condominiale, atteso che in causa è stata evocata anche la responsabilità dell'amministratore del condominio, appunto la (...) srl, con la conseguenza che appare correttamente evocata l'ipotesi di cui all'art. 5, comma 1bis, D.Lgs. 28/2010 e considerato comunque opportuno prevedere la procedura di mediazione, in virtù del successivo comma 2, nei confronti di tutti gli odierni contendenti in ragione della natura della controversia e del numero delle parti; si auspica che il suo esperimento possa portare al raggiungimento di una definizione transattiva della controversia, dalla quale deriverebbe la possibilità di sottrarsi all'inevitabile alea del giudizio, ma anche di pervenire ad una immediata definizione della lite, evitando il prevedibile prolungamento dei tempi del processo e l'ulteriore aggravio di spese processuali.... "

Ai sensi del comma 1 - bis dell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 le controversie in tema di condominio sono soggette alla mediazione c.d. obbligatoria.

L'art. 71 quater delle disposizioni per l'attuazione del codice civile stabilisce che "per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice".

Rientrano, pertanto, nell'ambito della materia condominiale anche le controversie riguardanti l'asserita responsabilità dell'amministratore di condominio e, quindi, i fatti oggetto della presente causa.

Parte attrice non ha provveduto ad instaurare il procedimento di mediazione obbligatoria nel termine di 15 giorni statuito dal Giudice adito, circostanza dalla quale deriva l'improcedibilità della domanda; conseguentemente le domande avanzate dall'attore (...) s.r.l., preclusa, quindi, ogni valutazione nel merito, dovranno dichiararsi improcedibili.

2.2 In ogni caso e ciò sia detto a chiusura, l'art. 5 co 2 del D.lgs 28/2010 stabilisce che "2. Fermo quanto previsto dal comma 1-bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione; in tal caso, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello. Il provvedimento di cui al periodo precedente è adottato prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista prima della discussione della causa. Il giudice fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6 e, quando la mediazione non è già stata avviata, assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione".

Conseguentemente e pur a tutto voler concedere a parte attorea, anche se si volesse ritenere che la domanda non assoggettabile a mediazione obbligatoria, ma così non è per quanto appena detto, ciò non vale a superare il fatto che, una volta che il Giudice disponga la mediazione in qualsivoglia causa, con qualsiasi oggetto, l'esperimento della mediazione diventa condizione di procedibilità della domanda stessa.

3. Da quanto in precedenza affermato, quindi, consegue la mancata rituale introduzione della procedura di mediazione sia essa obbligatoria ex lege sia essa facoltativa e delegata dal Giudice, omissione questa che comporta in ogni caso la conseguente improcedibilità delle domande attoree.

Per effetto di tale pronuncia di improcedibilità, ragion liquida della decisione, resta assorbita ogni ulteriore questione anche di merito.

3.1 Non si ravvisano inoltre e conseguentemente, ragioni di trasmissione degli atti al PM in sede, come richiesto da parte attorea in relazione al delitto di frode processuale.

4. Le spese di lite, liquidate in parte dispositiva, non possono che seguire la soccombenza, che fa capo in via esclusiva alla società attorea. A tal proposito si ritiene di considerare che la decisione ha riguardato solo una questione di rito di agevole e semplice risoluzione, ritenendosi così liquidabili in prossimità dei minimi le sole fasi di studio, introduzione e decisione secondo il corrispondente scaglione di valore ex DM 55/2014 come desunto dalla domanda.

4.1 Si ritiene di non accedere ad alcuna condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c. non ravvisandosene i presupposti. Non si pronuncia condanna ai sensi dell'art. 96/3 co. c.p.c. al solo fine di non aggravare ulteriormente la posizione economica e processuale della società attorea.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. DICHIARA IMPROCEDIBILE la domanda attorea;
2. CONDANNA parte attorea al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in favore di ciascuna delle parti convenute e terze, come specificate in parte motiva, in Euro 13.000,00 per compensi, oltre rimborso forfetario, oltre i.v.a. e c.p.a, se dovuti e nelle aliquote legali.

Sentenza esecutiva ex lege.

Così deciso in Bologna il 3 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria l'11 marzo 2022.











