



SENTENZA
 N° 2536/17
 DEP. OTDTG. 2017
 CRON. _____
 REP. 5322/17

REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Venezia, Sezione Specializzata in materia di Impresa, in persona dei magistrati

Dott. GUZZO Liliana presidente rel ed est.
 Dott. BOCCUNI Luca giudice
 Dott. TORRESAN Lisa giudice
 ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa rg 3667/2013 promossa con atto di citazione notificato nel maggio 2013

da

A
 rappresentato e difeso dall'avv.to _____ con domicilio eletto presso l'avv.to e dom.

contro

B
 rappresentato e difeso dall'avv.to _____ e dall'avv.to e dom. i
 Foro di Venezia

e contro

C
 s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore
 rappresentata e difesa dall'avv.to _____ e dall'avv.to e dom.

oggetto azione di responsabilità ex art 2476 terzo comma c.c

Conclusioni

attore

"Contrarius reiectis, previa reiezione di ogni contraria domanda e/o eccezione avversaria e previa declaratoria che non si accetta il contraddittorio su domande e/o eccezioni nuove anche istruttorie delle controparti.

A. Nel merito

1) Previo accertamento della responsabilità del sig. B quale amministratore della S.r.l. e per le ragioni indicate nei titoli E), F), G), H) della "narrativa in diritto" dell'atto di citazione, condannarsi lo stesso ex art. 2476 c.c. al risarcimento dei danni tutti derivati alla società. C S.r.l. come conseguenza delle sue azioni ed omissioni nell'esercizio delle funzioni istituzionali o di fatto svolte, danni che si quantificano come segue:

a) per il periodo intercorrente tra il 2 marzo 2010 e il 28 settembre 2011 (data di stipulazione di promesse di vendita sostitutive delle prime, datate aprile 2009) in € 525.685,00 o la diversa maggiore o minor somma di giustizia, fatta salva la ripetizione dell'aggravamento di questa voce di danno nel corso dei gradi di giudizio, per quanto esposto nei punti 8) della "narrativa in fatto" e 15) e 32) della "narrativa in diritto" dell'atto di citazione, con gli interessi in misura non inferiore all'interesse bancario dall'aprile 2010 alla data della vocatio in ius, pari a € 263.352,00, salvo

7-

l'ulteriore aggravio di tale voce fino alla data di estinzione del mutuo, per quanto esposto nel punto 33) della "narrativa in diritto" dell'atto di citazione;

b) danno di € 65.781,20 per vendita alla sig.ra **D** di immobile a prezzo non congruo, per quanto esposto nel punto 10) della **narrativa in diritto** dell'atto di citazione;

c) i danni per mancata imputazione ai soci e percezione dei corrispettivi per lavori extracapitolato interessi di mora sugli stessi e costo di ripristino delle difformità costruttive di cui ai punti 18), 19) 20) della "narrativa di fatto" e n. 16) e 36) della "narrativa in diritto" dell'atto di citazione, quantificabili complessivamente in misura non inferiore a € 85.000,00;

d) il danno per vendita degli immobili edificati dalla **C** a terzi per prezzo non corrispondente al prezzo al millesimo di cui al punto 8) della "narrativa in diritto" dell'atto di citazione e/o per prezzo comunque non congruo con l'interesse sociale e con i valori di mercato;

e) dovendosi intendere tutte le somme di cui sopra: a) con salvezza della diversa maggiore o minor somma di giustizia anche in base alle risultanze istruttorie; b) gravate dell'interesse legale, salvo il tasso bancario relativo alla domanda di cui alla lettera a);

f) importi tutti da liquidarsi ai sensi dell'art. 278 c.p.c. in separato giudizio;

2) Spese ed onorari di causa, con IVA, CIP e percentuale spese generali, da rifondersi a parte attrice sia dal convenuto sig. **B** sia dalla società litisconsorte necessaria **C**

3) Respingersi siccome infondate le conclusioni di merito, processuali ed istruttorie di cui alle comparse di costituzione del sig. **B** e della litisconsorte società **C**

A srl e delle rispettive memorie ex art. 183, co. 6, n. 1 c.p.c.; in particolare respingersi, in quanto inammissibile, la domanda riconvenzionale spiegata dal patrocinio del sig. **B** e la connessa richiesta di danni (da liquidarsi in separato giudizio), per quanto esposto nei punti da 5), 6), 7), 8) della lettera A) della memoria attorea ex art. 183, c. 6, n. 1 c.p.c. del 15/11/2013, che qui si richiamano.

4) subordinatamente, ove la domanda riconvenzionale ex adverso venisse ritenuta processualmente ammissibile, respingerla nel merito per essere la solidarietà tra il convenuto e l'attore ed altri amministratori esclusa ex art. 1294 c.c. dal titolo, per quanto esposto dal punto 9) della lettera A) della memoria attorea ex art. 183, c. 6, n. 1 c.p.c. del 15/11/2013, che qui si richiama.

5) Fermo restando il potere del Giudice di ordinare ciononostante al convenuto, in quanto soggetto attore in riconvenzionale, l'integrazione del contraddittorio ex art. 107 c.p.c. mediante ordine di vocatio in ius di tutti i consiglieri di amministrazione della **C** astrattamente passibili del medesimo addebito di colpa concorrente mosso dal patrocinio del sig. **B** al sig. **A**.

6) Sempre con riferimento alla domanda riconvenzionale avversaria, accertarsi e dichiararsi la piena responsabilità sociale del sig. **B**, salvo il diverso grado di colpa ritenuto di giustizia, ove risultino provati i fatti pregiudizievoli addebitatigli in atto di citazione e dichiararsi la carenza di legittimazione passiva del sig. **A** in ordine: a) alla sorte dei contratti preliminari o definitivi stipulati dal sig. **B** con altri soci di **C**; o con soggetti terzi; b) ad ogni ipotetica pretesa di risarcimento dei danni conseguitive, trattandosi di res inter alios acta.

7) Spese ed onorari di causa, con IVA, CIP e percentuale spese generali, dipendenti dalla domanda riconvenzionale del convenuto **B** integralmente rifusi all'attore.

In via istruttoria:

A) Si chiede che il C.T.U. venga chiamato a chiarimenti e/o integri la propria relazione, rispondendo alle osservazioni formulate da parte attrice all'udienza del 28/10/2015, per i motivi esposti.

B) Si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie ed opposizioni formulate nelle memorie attoree ex art. 183, 6^ co. n. 2 e n. 3, c.p.c. ed in particolare per l'ammissione di prova per interrogatorio formale del convenuto **B** per testi sui capitoli formulati in memoria

ex art. 183, 6° co., n. 2 c.p.c., con i testi ivi indicati, nonché per le istanze di esibizione ex art. 210 c.p.c. ivi formulate e non ottemperate".

Convenuto B —

Voglia l'III.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*,

In via preliminare

- prendere atto che il convenuto B reitera l'eccezione di nullità / inammissibilità / inutilizzabilità dei documenti prodotti dalla difesa della C srl all'udienza del 01.10.2014, a seguito di ordine di esibizione, per i motivi tutti dedotti nella memoria autorizzata 03.11.2014 e nelle precedenti difese a verbale, da aversi qui per trascritti;

In via principale

- rigettare tutte le domande proposte dall'attore, in quanto infondate. Spese, e competenze professionali interamente rifeuse ivi compreso 12,5% spese generali.

In via riconvenzionale

nella denegata ipotesi di accoglimento della domande attorea, accertare e dichiarare, per le ragioni tutte esposte nel presente atto, la corresponsabilità ex art. 2476 c.c. del signor A, nella sua qualità di ex consigliere della C Srl, per i danni alla stessa cagionati per inosservanza dei doveri (tra cui quello di vigilanza dell'operato dell'organo amministrativo) imposti nella legge e dall'atto costitutivo della società;

- conseguentemente condannare lo stesso al pagamento della eventuale differenza tra il prezzo di vendita effettiva (non ancora avvenuta) degli appartamenti promessi in vendita ai soci e quello che ragionevolmente si sarebbe potuto ottenere in un momento antecedente (se superiore al primo), oltre interessi, nella misura che verrà quantificata nel corso del giudizio, il tutto maggiorato degli interessi dal dovuto al saldo.

- Condannare altresì il signor A al pagamento della differenza tra il valore di vendita dell'immobile della signora B e quello (se superiore al primo) che verrà giudicato congruo tenuto conto del valore di mercato dell'epoca e della vendita a terzi di appartamenti analoghi nello stesso stabile.

- Importi tutti da liquidarsi ex art. 278 c.p.c. in separato giudizio.

- In via istruttoria:

Ammettere le istanze istruttorie come formulate nella memoria 183 c.p.c. n.2 c.p.c. per B, da aversi qui per trascritte.

Si richiamano infine le osservazioni finali alla CTU in data 27.10.2015 per B e le note di replica del 6.11.2015 per B, da aversi qui per trascritte anche con riferimento alla richiesta di integrazione della CTU.

Convenuta C s.r.l.

respingere in fatto e in diritto le domande *ex adverso* svolte in quanto infondate in fatto e in diritto come sopra esposto

con vittoria di spese diritto ed onorari con IVA e CPA sulle voci soggette, oltre spese generali.

RAGIONI DELLA DECISIONE

A premesso di essere socio con partecipazione del 15% della società C s.r.l., costituita nel 2002 con lo scopo di procedere alla costruzione di fabbricati e alla successiva vendita delle relative unità immobiliari in parte ai soci ed in parte ai terzi ha convenuto

in giudizio B, presidente del consiglio di amministrazione della società fino al febbraio 2012 nonché, quale litisconsorte necessaria, la società C s.r.l., svolgendo nei confronti di B domanda ex art. 2476 terzo comma c.c. e chiedendo la condanna generica del convenuto al risarcimento dei danni tutti derivati alla società C S.r.l. dal suo operato come da conclusioni trascritte in premessa.

A sostegno delle pretese ha esposto che la società dopo aver acquistato un terreno in Verona via E aveva realizzato un complesso residenziale composto da n. 16 abitazioni, in data 6 aprile 2009 ed 8 febbraio 2010 erano stati conferiti alla società

incarichi di mediazione entrambi scaduti e poi non prorogati, per la vendita di alcune unità immobiliari a terzi; alla lettera di incarico del 6 aprile 2009 era stata allegata una "tabella valori normali e prezzi" che rappresentava un sostenibile prezzo di tali immobili nel 2009 calcolato per millesimi, prezzo riferito alle vendite a terzi.

Il B quale Presidente della società C s.r.l. aveva inoltre predisposto unilateralmente, al di fuori di qualsivoglia delibera collegiale, le promesse di compravendita relative alle unità immobiliari alienande ai soci che erano state sottoscritte da tutti i singoli soci (tra cui l'attore) in data 7.4.2009, eccezion fatta per la socia F. A tale data peraltro le singole unità immobiliari promesse in vendita erano ancora in fase di ultimazione ed ogni variazione rispetto al capitolato comportante variazione di prezzo avrebbe dovuto essere concordata e definita prima della esecuzione dell'opera; inoltre non era stato ancora ottenuto il certificato di abitabilità, poi conseguito il 2.3.2010. Ha altresì dato atto di aver un contenzioso in essere con la società stante la invalidità del contratto preliminare del 7.4.2009 che lo riguardava e che riservava (così come gli altri preliminari stipulati con i soci) al Cda della società (e dunque al venditore) unilateralmente la determinazione del prezzo.

In data 18.2.2010 il cda aveva deliberato di dare mandato al presidente B di perfezionare le vendite determinandone insindacabilmente il prezzo ma il B nonostante ciò neppure dopo il conseguimento della abitabilità il 2.3.2010 aveva provveduto a dar corso ai preliminari del 2009 e a perfezionare quanto prima con i soci i rogiti ad un prezzo conveniente per la società, ed aveva provveduto solo in data 28.9.2011 a far sottoscrivere ai soci nuove promesse di acquisto relative agli stessi beni con contestuale indicazione dei prezzi di vendita. Ha affermato che vi era già stata una diminuzione dei prezzi degli immobili tra l'aprile 2009 e il marzo 2010 contenuta al massimo in un 8% di media (come risultava anche da una comparazione con le tabelle allegate all'incarico di mediazione) mentre tra il marzo 2010 e il settembre 2011 la perdita di valore era stata ben più consistente e il B aveva omesso di adottare misure adeguate affinché si desse corso tempestivamente alle promesse di vendita ad un prezzo proporzionato ai valori di mercato del marzo 2010 avendo invece differito la determinazione del prezzo al settembre 2011.

Il danno era derivante dal consistente ribasso dei valori degli appartamenti rispetto a quanto era ritraibile da un vendita effettuata subito dopo la concessione della abitabilità del marzo 2010.

Inoltre il B non aveva ancora preteso la stipula dei contratti definitivi da parte dei soci il che era dovuto in parte al fatto che la società fruiiva ancora di un finanziamento della Cassa di Risparmio del Veneto del quale era stata recentemente deliberata la richiesta di proroga del preammortamento ed era da temere, stante la presenza attuale nel cda di due amministratori anche soci promissari acquirenti che i beni potessero essere venduti da ultimo a prezzi sensibilmente più bassi rispetto a quelli già determinati nel settembre 2011. In ogni caso poiché la società era in una situazione di indebitamento nei confronti di fornitori e finanziatori l'aver dovuto prorogare la durata del preammortamento di mutuo bancario fino al 31.3.2014 aveva determinato un aggravio che sarebbe stato evitato con il tempestivo trasferimento degli appartamenti ai soci e il ripianamento del mutuo.

2

B aveva inoltre venduto, per sua unilaterale decisione, a tal D non socia in data 19.4.2010 un immobile a prezzo non congruo. Ancora C s.r.l. aveva eseguito nel Condominio di Via , in alcuni appartamenti riservati ai soci, numerosi lavori e finiture "extracapitolato" senza imputarne ai soci i costi e senza percezione dei corrispettivi per tali lavori; vi erano altresì difformità edilizie rispetto ai disegni depositati per la agibilità con ulteriore danno nell'ipotesi in cui a causa di dette difformità gli appartamenti fossero risultati non suscettibili di valida trascrizione. Ha anche lamentato la inosservanza di doveri di corretta gestione in particolare sia per violazione delle norme statutarie in merito alla convocazione dell'assemblea e sia per violazioni relative ai verbali del cda e alla loro redazione; ha anche stigmatizzato il rifiuto di fornire documenti ed informazioni rilevanti sull'andamento societario a fronte delle legittime richieste attoree. Ha anche genericamente lamentato anche la collocazione degli immobili "sul mercato" a terzi a prezzo non congruo. Ha formulato le conclusioni trascritte in premessa.

B ha rilevato che lo stesso attore era stato componente del cda dal 2004 fino al 21.6.2012 ed ha affermato che i contratti preliminari con i soci erano stati stipulati con l'appoggio ed il consenso dell'intera compagine sociale e del CDA di cui faceva parte anche il A , evidenziando altresì che la cosiddetta "tabella valori normali e prezzi" allegate all'incarico di mediazione non era affatto riprodottriva dei reali prezzi di mercato ma indicativa di prezzi che la società sperava di conseguire dalle vendite, che tuttavia non tenevano conto e avevano sottovalutato gli effetti della crisi mondiale indotta dal fenomeno dei "subprime" statunitensi. Sugli asseriti ritardi nelle vendite degli appartamenti ha osservato che dopo la brusca frenata del mercato immobiliare e il calo dei prezzi del 2009 negli operatori del settore vi era una diffusa convinzione che i prezzi del settore sarebbero risaliti. significativo del resto il fatto che lo stesso A socio/amministratore nel periodo de quo non avesse in alcun modo sollecitato le vendite fino a fine 2011. Ha comunque evidenziato che fino a che gli immobili non fossero stati venduti con contratti definitivi non era ipotizzabile l'esistenza di danno neppure sotto il profilo dell'an debeat (richiesto con la domanda di condanna generica formulata dall'attore), non potendosi ancora assumere un danno dato dalla differenza tra valore mercato e valore ricavato dalle vendite. Quanto alla vendita alla sig.ra D ha affermato che essa era stata effettuata con corrispettivo in linea con i valori di mercato.

Ha contestato le addebitate irregolarità gestionali relative alla convocazione dell'assemblea e alla verbalizzazione delle relative deliberazioni osservando in ogni caso comunque nessun danno fosse stato rappresentato in relazione alle stesse ed ha affermato di aver evaso ogni richiesta di informazioni del A

Ha affermato che tutti i lavori extracapitolato erano stati contabilizzati e pagati e ha contestato che vi fossero difformità tali da rendere le unità abitative non agibili e/o invendibili.

Ha chiesto il rigetto delle domande attoree e in via riconvenzionale per il caso di accoglimento delle domande attoree ha formulato - essendo anch'esso oltre che amministratore pure socio ed assumendo la corresponsabilità di A quale amministratore facente parte del cda all'epoca dei fatti- le domande di condanna generica nei confronti del A trascritte in premessa.

La società C s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore si è costituita in giudizio affermando la correttezza dell'operato dell'ex amministratore B , anch'essa sottolineando che pure il A era stato consigliere di amministrazione nel periodo dei fatti di causa e chiedendo il rigetto delle domande attoree.

La causa previa concessione dei termini ex art 183 VI comma c.p.c. è stata istruita documentalmente e con CTU; precisate le conclusioni e concessi i termini ex art 190 c.p.c. la causa viene in decisione.

Va premesso che la sentenza di condanna generica postula in ogni caso quale presupposto necessario e sufficiente a legittimarne l'adozione, quantomeno l'accertamento di un fatto ritenuto, alla stregua di un giudizio di probabilità, potenzialmente produttivo di danni

Nella fattispecie va innanzitutto rilevato che tra le censure mosse dall'attore vi è quella di "aver dato causa a tutta una serie di irregolarità formali nella convocazione e nella verbalizzazione delle riunioni delle assemblee, ridondanti in cause di nullità (...) delle delibere"; lo stesso attore non ha però prospettato neppure "genericamente" un probabile danno alla società per dette asserite violazioni gestionali né in relazione alle asserite carenze informative di tal che nessuna condanna per danno ancorchè generica può esser sul punto pronunciata.

Quanto alla domanda sub a) fondata sulla asserita "cattiva gestione del profittevole e tempestivo collocamento degli immobili in presenza dell'annunciata crisi del mercato immobiliare, idonea a procurare danno alla società" (v. pag 17-18 della citazione) si osserva ciò che segue.

Va innanzitutto premesso che come precisato più volte dalla Corte di Cassazione le scelte gestionali compiute dagli amministratori sono in se stesse insindacabili quanto alla loro opportunità e convenienza (cd Business Judgement rule) con il limite della valutazione della ragionevolezza delle stesse e cioè che non si tratti di operazioni che si rivelino manifestamente avventate ed imprudenti con valutazione da compiersi ex ante secondo i parametri di diligenza (v. Cass. sent. del 12 febbraio 2013, n. 3409, e Cass. sentenza del 2 febbraio 2015, n. 1783, Cassazione sent. n. 15470/2017) da rapportarsi per gli amministratori di s.r.l. al disposto dell'art 1176 II comma c.c.

Con sentenza n. 15470/2017 la Suprema Corte ha in particolare chiarito che "se è vero che, secondo il proprio pacifico orientamento giurisprudenziale (Cass. Sez. I, Sentenze nn. 3652 del 1997 e 3409 del 2013), «all'amministratore di una società non può essere imputato a titolo di responsabilità ex art. 2392 cod. civ. di aver compiuto scelte inopportune dal punto di vista economico» [fatto che 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], sulla base di quella stessa elaborazione si è precisato che se «il giudizio sulla diligenza dell'amministratore nell'adempimento del proprio mandato non può mai investire le scelte di gestione (o le modalità e circostanze di tali scelte)», «anche se presentino profili di rilevante alea economica», è pur vero tuttavia che, in tal tipo di giudizio, può ben sindacarsi «l'omissione di quelle cautele, verifiche e informazioni preventive, normalmente richieste per una scelta di quel tipo, operata in quelle circostanze e con quelle modalità», e perciò anche «la diligenza mostrata nell'apprezzare preventivamente i margini di rischio connessi all'operazione da intraprendere». In forza di tali principi vanno dunque in primis valutate le allegazioni dell'attore e comunque verificato, se la condotta dell'amministratore possa dirsi negligente per non aver dato "tempestivamente" corso alle compravendite con i soci, valutazione che non può esser condotta come fatto dall'attore ex post, semplicemente sul rilievo che i prezzi degli immobili avrebbero subito tra il marzo 2010 e settembre 2011 un ulteriore ribasso, dovendosi per contro verificare se la condotta adottata dal B sia stata in allora negligente e cioè se con valutazione ex ante, vi fosse ormai tra gli operatori del settore chiarezza circa i futuri scenari al ribasso, di tal che il B avrebbe potuto ragionevolmente prevedere, con la diligenza richiestagli quale operatore del settore immobiliare, una futura riduzione dei prezzi di vendita degli immobili si da poter qualificare come non ragionevole e non rientrante in una insindacabile scelta discrezionale di opportunità il suo comportamento "attendista"

Con la precisazione che era onere dell'attore provare ai fini risarcitori la condotta inadempiente.

Sul punto l'amministratore ha sin dalla citazione chiarito che all'inizio 2010 - quando già si era verificato nell'anno precedente dopo un lunghissimo periodo favorevole per il mercato immobiliare

un brusco abbassamento dei prezzi degli immobili quale effetto della crisi statunitense dei subprime del 2007- , non vi era affatto tra gli operatori del settore la percezione che si trattasse di crisi destinata ad aggravarsi, essendo anzi diffusa tra gli operatori del settore una previsione di ripresa del mercato (purtroppo poi non verificatasi)

L'attore *A*, su cui peraltro gravava l'onere della prova della condotta inadempiente, non ha mai confutato adeguatamente tale chiara e tempestiva allegazione limitandosi ad affermare, con valutazione ex post, che vi sarebbe riduzione del prezzo di cui il *B* dovrebbe rispondere per non essersi prontamente attivato. Va da sé che tale allegazione per quanto sopra esposto è carente e non idonea a supportare in parte qua la richiesta risarcitoria ex art 278 c.p.c.. In difetto di allegazione e prova che fosse in allora ragionevole solamente aspettarsi un andamento del mercato in ribasso, l'opportunità o meno di cedere gli immobili della *C* in un determinato momento (al momento della concessione dell'abitabilità nel marzo 2010) piuttosto che in uno (successivo), al fine di massimizzare il ricavo ridonda come ben affermato dal convenuto in una scelta gestionale di opportunità e convenienza insindacabile in questa sede in quanto non riconducibile ex ante a negligenza dell'imprenditore, così come insindacabile risulta, a fronte di quanto esposto, la scelta dell'amministratore di protrarre in ragione di ciò il mutuo osservandosi peraltro e per completezza che le allegazioni sul punto di parte attrice sono assai generiche non risultando addirittura neppure ricostruibile dai documenti di causa le patuizioni e le caratteristiche afferenti detto mutuo né essendo dato sapere a quali condizioni e ipotesi esso potesse esser rinegoziato o chiuso.

Neppure è sindacabile la scelta di pervenire alla determinazione del prezzo attraverso nuove proposte di acquisto contenenti l'indicazione del prezzo a fronte delle precedenti proposte di acquisto che non erano tout court prive della indicazione del prezzo (di tal che la determinazione del prezzo avrebbe potuto essere effettuata ai sensi del codice civile) ma demandavano la determinazione dello stesso alla volontà del cda (e quindi ad una delle parti del contratto) con i profili di invalidità a ciò connessi.

A ciò va poi aggiunto che, ex post, dalla CTU espletata in corso di causa è emerso che i prezzi indicati nella tabella elaborata dalla società allegata all'incarico di mediazione dell'aprile 2009 erano in realtà non attuali ed irrealistici con riferimento ai valori di mercato del 2010.

E' altresì emerso sempre con valutazione ex post che in particolare per ciò che riguarda i prezzi degli immobili abitativi di nuova costruzione siti in *D* (area ove sono stati realizzati gli immobili di causa) l'osservatorio OMI ha indicato che nel 2010 e nel 2011 i prezzi di mercato si sono in realtà mantenuti stabili (da € 1.300,00 ad € 1900,00 al mq sia nel 2010 che nel 2011) mentre secondo Nomisma i prezzi di mercato della zona hanno subito piccole variazioni dal 2010 al 2011 (nel 2010 i prezzi di mercato sarebbero stati ricompresi tra € 1964,00 ed € 2804,00 e nel 2011 tra € 1960,00 ed € 2748,00) il che conforta ulteriormente l'insindacabilità della posizione "ex ante" "attendista" dell'amministratore che ha peraltro comunque provveduto nel settembre 2011 (e quindi prima della effettiva discesa dei prezzi di mercato quale poi riscontrata inequivocabilmente a far data dal 2012) a far firmare ai soci (tranne il *A* che non vi ha provveduto e ha poi instaurato un contenzioso con la società per far dichiarare la invalidità della prima proposta di acquisto) le nuove proposte di acquisto con determinazione dei prezzi a tale data. La domanda sub a) non può dunque che essere rigettata.

Anche la domanda sub b) va rigettata: il contratto effettuato con la *D* il 19.4.2010 a un prezzo di 170.000,00 risulta invero compatibile con i prezzi di mercato dell'epoca, avendo il CTU determinato un valore di mercato dell'epoca di € 181.000 e risultando uno scostamento di circa il 6% contenuto in un margine di ragionevole tolleranza dovendosi tener conto che il valore di mercato è un valore medio e "neutro" e che rispetto a tale "ideale" e neutro prezzo di mercato i prezzi riferiti a concreti affari ben possono oscillare rispetto ai prezzi di mercato sia in rialzo o ribasso tenendo conto delle concrete possibilità di vendita purché tali scostamenti siano ricompresi in un range ragionevole (e del resto le stesse indicazioni degli osservatori riportate in CTU indicano una rilevante forbice entro cui il prezzo si può assestare)

Quanto alla domanda sub c) relativa ai danni per mancata imputazione ai soci e percezione dei corrispettivi per lavori extracapitolato va osservato che già le allegazioni attoree son così

2

generiche da non consentire l'individuazione di quali siano detti lavori extracapitolato non contabilizzati e non pagati si da poter ritenere ciò alla stregua di un giudizio di probabilità, quale comportamento potenzialmente produttivo di danni.

Anche sotto il profilo probatorio poi l'attore non ha provato alcunché essendosi limitato a produrre una richiesta di informative rivolta al dott. G e a formulare un capitolo di prova (il capitolo 16 della memoria 19.1.2013) volto a provare unicamente che l'attore aveva richiesto al dott. G di sapere se la società avesse contabilizzato lavori extracapitolato (non ammesso per la sua genericità oltre che per la sua inconferenza in difetto di prova "a monte" che effettivamente fossero stati eseguiti lavori extracapitolato e quali, che avrebbero dovuto essere contabilizzati).

Neppure risulta che vi siano asserite difformità che abbia precluso i rogiti notarili o che abbiano comportato oneri risarcitori in capo alla società verso gli acquirenti, si da poter essere apprezzate con giudizio prognostico come causa di potenziali danni per la società stessa.

Anche la domanda sub d), peraltro anch'essa svolta in citazione in modo assai generico, va rigettata. Dal raffronto tra la espletata CTU che ha individuato i presumibili valori di mercato dei beni e dai prezzi quali indicati nei contratti di compravendita con i terzi stipulati fino a quanto il convenuto è stato amministratore della società risulta che le vendite sono avvenute alcune con accettabili scostamenti in ribasso rispetto al valore di mercato stimato ex post dal CTU, altri addirittura con prezzi maggiori rispetto a detto valore di mercato sempre stimato ex post dal CTU: nessuna con divergenze così macroscopiche da poter esser imputato all'amministratore un comportamento sul punto irragionevole con valutazione ex ante, vieppiù tenuto conto che parte attrice non ha neppure offerto la prova che in concreto detti beni potessero essere venduti a condizioni di prezzo migliori, in ragione di concrete proposte pervenute.

Conclusivamente le domande attoree vanno rigettate. Ciò esime il Collegio dall'esame delle domande riconvenzionali svolte in via subordinata dal convenuto B.

Le spese di lite seguono la soccombenza e così pure le spese di CTU che vanno definitivamente poste a carico dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando

- 1) rigetta le domande attoree
- 2) condanna l'attore a rifondere a B. le spese di lite che liquida in € 10343,00 per competenze professionali, € 900,00 per anticipazioni, oltre spese generali IVA e CPA sugli importi ex lege assoggettabili
- 3) condanna l'attore a rifondere a C s.r.l. le spese di lite che liquida in € 9 000,00 per competenze professionali oltre spese generali IVA e CPA sugli importi ex lege assoggettabili
- 4) pone le spese di CTU come liquidate in corso di causa definitivamente a carico dell'attore

Deciso in Venezia l'11.10.2017

il Presidente est. e rel
dott. Lìliana Guzzo

TRIBUNALE DI VENEZIA
DEPOSITATO

Venezia, 01 DIC 2017 01 DIC. 2017



Giudice
- Dott. Silvia Anselmi -