

Condominio – convocazione assemblea – posta ordinaria – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 29878 del 18 novembre 2019

Amministratore – convocazione assemblea – posta ordinaria – responsabilità - risarcimento – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 29878 del 18 novembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO.. Un Condominio agiva in giudizio nei confronti del proprio amministratore chiedendo che venisse dichiarata la sua responsabilità contrattuale, con condanna al pagamento della somma che l'Ente si era visto costretto a versare, a titolo di spese processuali, in favore di un condomino che aveva impugnato con successo una delibera assembleare per errata convocazione.

La Corte di appello, confermando la decisione di prime cure, respingeva il gravame del soccombente, ritenendo non rilevante il fatto che la convocazione del condomino fosse stata eseguita tramite posta ordinaria su espressa richiesta del destinatario. Tale allegazione, comunque, era stata assorbita dal giudicato formatosi sulla pronuncia di annullamento della delibera assembleare. In ogni caso l'accordo intervenuto tra condomino ed amministratore non era opponibile ai terzi.

La Corte di cassazione accoglieva il ricorso con rinvio.

DECISIONE. Tre le censure mosse alla sentenza appellata: 1) non avere considerato che se vi è l'obbligo da parte dell'amministratore di procedere alla convocazione dell'assemblea questa, da parte sua, deve sempre verificare la regolarità delle convocazioni.; 2) la sentenza di annullamento della delibera assembleare non può valere come giudicato nei confronti dell'amministratore e 3) violazione dell'art. 1372 c.c. in merito alla valenza dell'accordo inter partes, avente ad oggetto la richiesta del condomino di ricevere l'avviso di convocazione tramite posta ordinaria e ritenuto inopponibile al Condominio.

La Corte, pur considerando che i tre motivi dovevano essere esaminati congiuntamente ha anticipato la trattazione del punto 2) che precede, evidenziando l'errore in cui era incorso il giudice di secondo grado, il quale aveva dichiarato che sulla sentenza, emessa nel corso del giudizio che aveva visto contrapporsi condomino e Condominio, era intervenuto il giudicato, anche nei confronti dell'amministratore. Peraltra tra il presente giudizio (domanda di risarcimento danni per responsabilità contrattuale dell'amministratore per errata convocazione del condomino) e quello di impugnativa non era ravvisabile né una connessione soggettiva, né oggettiva.

L'irrelevanza del giudicato nei confronti dell'amministratore ad avviso della Corte non aveva, pertanto, precluso l'accertamento del concorso di colpa del Condominio – come sostenuto dal giudice del gravame – poiché, se è vero che l'amministratore deve procedere alla convocazione dell'assemblea (art. 66 disp.att.c.c.) è altrettanto vero che è compito di questa, attraverso il presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione tramite l'elenco degli aventi diritti a partecipare alla riunione, dandone conto nel verbale. Il mancato rispetto di tale prescrizione comporta l'annullamento della delibera stessa.

Condominio – convocazione assemblea – posta ordinaria – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 29878 del 18 novembre 2019

Per quanto concerne, infine, la modalità di convocazione del consesso assembleare, tramite posta ordinaria, secondo come richiesto dallo stesso condomino, è sufficiente rilevare che la fattispecie ricadeva nel regime antecedente la legge n. 220/2012 che non prevedeva alcuna formalità in merito.