**Corte di Cassazione - sentenza n. 335 del 10 gennaio 2017**

Con atto di citazione dell'8.5.2008 la sig.ra $EB_r$ condomina dello stabile sito in Trieste, via del X, impugnava davanti al Tribunale di Trieste la delibera assunta dall'assemblea del Condominio in data 27.03.2008; a fondamento dell'impugnativa la sig.ra B deduceva l'invalidità dell'avviso di convocazione dell'assemblea (alla quale ella non aveva partecipato), in quanto sottoscritto da persona diversa dall'amministratore e, precisamente, dal sig. LB, socio accomandante della società SE s.a.s., all'epoca amministratrice del citato Condominio, anziché da GB, socio accomandatario; in subordine l'attrice lamentava l'illegittimo addebito a proprio carico di oneri condominiali, operato con l'approvazione del bilancio consuntivo del 2007, deducendo la duplicazione di poste debitorie.

Il Condominio si costituiva eccependo la tardività dell'impugnazione e l'infondatezza della domanda; in particolare il convenuto rilevava che la convocazione era stata fatta utilizzando carta intestata dello SE s.a.s. di GB & C. ed era sottoscritta con la dicitura prestampata "SE s.a.s.", solo materialmente siglata da LB, socio accomandante della società, nonché consulente della stessa. La convocazione inoltre era completa dell'indicazione dell'ordine del giorno e ad essa era allegato il bilancio preventivo e consuntivo per l'annualità 2007/2008, ragion per cui non vi erano dubbi sulla effettiva provenienza dell'avviso di convocazione dalla società che amministrava il Condominio.

Intervenivano in causa, in adesione alla comparsa di costituzione del Condominio, i condomini A., P., C., P., T., P.

All'esito del giudizio il Tribunale di Trieste rigettava la domanda dell'attrice, condannando costei alle spese di lite.

Avverso la suddetta decisione proponeva appello la B, si costituivano in giudizio gli appellati per chiedere il rigetto dell'impugnazione. La Corte d'Appello di Trieste riformava la sentenza di primo grado e per l'effetto annullava la delibera impugnata, con condanna degli appellati alla refusione delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, con distrazione in favore dell'avvocato B, difensore della sig.ra B.

Secondo la corte distrettuale la convocazione dell'assemblea condominiale proveniva da soggetto non legittimato, in quanto era stata sottoscritta da persona che, in quanto socio accomandante della società SE s.a.s., non aveva la legale rappresentanza di tale società; cosicché doveva ritenersi violato il disposto dell'articolo 66 disp. att. c.c., laddove esso prevede che l'assemblea venga convocata dall'amministratore (oltre che da ciascun condomino).

Detta sentenza di appello è stata impugnata per cassazione dal Condominio di via del X, nonché dai condomini DP., GC. , MP., AT. e PP., sulla scorta di quattro motivi.

Con il primo motivo si denuncia la violazione o falsa applicazione dell'articolo 66 disp. att. c.c., in cui la corte territoriale sarebbe incorsa ritenendo che tale disposizione preveda che la convocazione dell'assemblea condominiale debba essere autografata dall'amministratore in persona; secondo i ricorrenti la convocazione dell'assemblea condominiale sarebbe soggetta al principio di libertà delle forme e, ai fini della relativa validità, sarebbe sufficiente che la stessa raggiunga lo scopo di

notiziare tutti i condomini dei giorno e dell' ora dell'assemblea, nonché dei punti messi all'ordine del giorno.

Con il secondo motivo, riferito all'articolo 360 n.5 c.p.c, si denuncia il vizio di motivazione circa un punto decisivo della controversia; argomentano al riguardo i ricorrenti che la corte d'appello non avrebbe valorizzato molteplici elementi fattuali sottoposti al suo esame, tra cui le circostanze che l'avviso di convocazione era stato redatto su carta intestata della società SE e che la persona fisica che aveva sottoscritto la convocazione era socio accomandante di tale società ed alla stessa era legata da un rapporto professionale di consulenza.

Con il terzo motivo, riferito all'articolo 360 n. 5 c.p.c., si censura, ancora sotto il profilo del vizio di motivazione circa un punto decisivo della controversia, l'affermazione della sentenza gravata secondo cui la delibera impugnata non sarebbe mai stata confermata in successive deliberazioni assembleari; al riguardo i ricorrenti argomentano che le successive delibere assunte dall'assemblea del Condominio avevano come antecedente sia logico che fattuale che contabile anche le decisioni deliberate nell'assemblea del 27.03.2008.

Con il quarto motivo, riferito all'articolo 360 n.5 c.p.c., si denuncia il vizio di omessa motivazione relativamente al punto riguardante la distrazione delle spese di lite in favore del difensore antistatario, assumendosi che tale distrazione sarebbe stata disposta dalla corte triestina senza alcuna motivazione di supporto.

Il ricorso è stato notificato alla sig.ra B, agli eredi del condomino A ed all'avvocato B, in proprio, quale legittimato a resistere alla impugnazione del capo relativo alla distrazione delle spese.

Nessuno degli intimati ha svolto attività difensiva in questa sede.

La causa è stata discussa alla pubblica udienza del 12.10.16, per la quale non sono state depositate memorie ex art. 378 c.p.c. e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

I primi due motivi di ricorso sono formalmente distinti ma in sostanza hanno ad oggetto la medesima doglianza, ossia l'errore in cui la corte territoriale sarebbe incorsa giudicando nulla la convocazione dell'assemblea condominiale del 27.3.08 per essere stata la stessa firmata da persona diversa dal legale rappresentate della società incaricata dell'amministrazione condominiale. La doglianza, nel suo complesso, è fondata, ancorché sulla base di considerazioni parzialmente diverse da quelle sviluppate nei mezzi di impugnazione.

In proposito va sottolineato che, come puntualmente sottolineato dal Procuratore Generale, nella presente causa non viene in questione il principio, richiamato dai ricorrenti (e reiteratamente affermato da questa Suprema Corte, cfr. sentt. nn. 138/98, 1206/96, 1033/95, 2450/94), che la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che ciascun condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia; qui, infatti, non si tratta di stabilire se l'avviso di convocazione abbia raggiunto il proprio scopo di rendere edotto i condomini della data, dell'ora e dell'ordine al giorno dell'assemblea, ma si tratta di stabilire se la

convocazione dell'assemblea provenga dall'amministratore condominiale, vale a dire dall'unico soggetto, oltre ai singoli condomini, titolare del potere di convocazione ai sensi dell'articolo 66 disp. att. c.c..

Ciò posto, la statuizione della sentenza gravata secondo cui nella specie dovrebbe escludersi che l'avviso di convocazione provenga dal soggetto legittimato per il solo fatto che tale avviso risulti firmato dal socio accomandante (signor LB), invece che dal socio accomandatario (signor GB), della società SE s.a.s., va giudicata errata.

In proposito va premesso che, come si rileva dalla narrativa svolta nella sentenza gravata, amministratore del Condominio di via del X non era il signor GB personalmente, ma la società in accomandita semplice SE s.a.s., di cui GB era socio accomandatario e LB era socio accomandante.

Ancora va premesso, in linea di diritto, che all'accomandante è consentito il compimento di atti di amministrazione e di operazioni gestorie, purché ciò avvenga nel quadro di un rapporto di subordinazione all'accomandatario o in base a procura speciale a lui rilasciata per singoli affari (Cass., 4824/86).
Ciò posto, dalla stessa sentenza gravata emerge che l'avviso di convocazione assembleare venne redatto su carta intestata della società SE s.a.s., cosicché la corte territoriale non poteva fermarsi al rilievo che il sottoscrittore dell'avviso non era il rappresentate legale di tale società (il socio accomandatario GB), ma avrebbe dovuto valutare se dall'uso della carta intestata della società (e dalla circostanza - la cui omessa considerazione viene lamentata col secondo mezzo di gravame - che la sigla di LB era stata apposta sopra la dicitura "SE s.a.s." posta in calce all'avviso di convocazione) non emergesse che la persona fisica che aveva sottoscritto l'avviso avesse speso il nome della società amministratrice; cosicché a tale società andasse giuridicamente imputata la provenienza dell'avviso di convocazione secondo il meccanismo della rappresentanza volontaria. I primi due mezzi di ricorso vanno pertanto accolti e la sentenza gravata va conseguentemente cassata con rinvio alla corte d'appello di Trieste perché la stessa questa riesamini la questione della imputabilità alla società SE s.a.s. dell'avviso di convocazione per cui è causa; restano conseguentemente assorbite? il terzo ed il quarto mezzo di ricorso.

P.Q.M.

La Corte accoglie primi due motivi di ricorso, dichiara assorbiti gli altri due, cassa la sentenza gravata e rinvia alla corte d'appello di Trieste, altra sezione, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 12 ottobre 2016

Sentenza prelevata da: www.condominiowebi.com