LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA	Roberto	- Presidente -
Dott. ODDO	Massimo	- Consigliere -
Dott. MAZZIOTTI DI CELSO	Lucio	- Consigliere -
Dott. MIGLIUCCI	Emilio	- Consigliere -
Dott. GIUSTI	Alberto	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO DI VIA (OMISSIS), in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. DE VITIS Luigi, elettivamente domiciliato nel suo studio in Roma, via Castrovillari, n. 4;

- ricorrente -

contro

S.r.l. COPPEDE' 77, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dall'Avv. Trane Pasquale, elettivamente domiciliata nel suo studio in Roma, via G. Zanardelli, n. 23;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma depositata il 12 dicembre 2003.

Udita la relazione della causa svolta nell'Udienza pubblica del 9 febbraio 2010 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Luigi De Vitis;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SCARDACCIONE Edoardo Vittorio, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - La S.r.l. Coppedè 77, proprietaria di un locale ubicato nello stabile di Via (OMISSIS) a (OMISSIS), ha convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Roma il Condominio, chiedendo l'annullamento della Delib. assembleare assunta in data 15 aprile 1999, rilevando che con essa era stato riconfermato, in assenza del quorum di legge, l'amministratore scaduto.

Nella resistenza del convenuto, il Tribunale adito ha rigettato la domanda e condannato la parte istante al pagamento delle spese di lite.

2. - Avverso la sentenza ha proposto appello la società Coppedè 77, con atto notificato l'8 giugno 2001, cui non è seguita l'iscrizione a ruolo.

Con successivo atto di appello in riassunzione, notificato il 25 ottobre 2001, l'appellante ha chiesto l'accoglimento della domanda proposta in primo grado e, in subordine, la dichiarazione di cessazione della materia del contendere.

Il Condominio non si è costituto nel giudizio di appello, restando contumace il condominio.

3. - La Corte d'appello di Roma, con sentenza depositata il 12 dicembre 2003, ha accolto il gravame e, in riforma della impugnata pronuncia, ha dichiarato la nullità della Delib. assembleare in data 15 aprile 1999 nella parte in cui ha riconfermato quale amministratore la persona che rivestiva tale carica, compensando tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

3.1. - La Corte territoriale ha rilevato che, nel verbale della suddetta assemblea, si afferma esplicitamente che l'amministratore, la cui votazione per la riconferma non ha raggiunto il quorum di legge, resta ugualmente in carica, senza che tale deliberazione sia accompagnata da alcuna precisazione.

Secondo i giudici del gravame, interpretare tale deliberazione come una mera prorogatio dei poteri dell'amministratore non riconfermato non appare giustificato neppure in base al significato letterale delle espressioni usate, non facendosi alcun cenno ad una permanenza nella carica solo per necessità contingenti.
D'altra parte - ha proseguito la Corte capitolina - se l'assemblea avesse voluto soltanto evitare un momentaneo vuoto di poteri, certamente avrebbe nella medesima seduta deliberato la necessità di indire una nuova convocazione dei condomini per risolvere il problema della nomina dell'amministratore, ma una simile iniziativa non è stata presa, e l'assemblea si è chiusa come se fossero state adottate tutte le deliberazioni previste, e quindi come se si fosse stabilito di far permanere nella sua carica l'amministratore, pur in assenza del quorum stabilito per legge.
La circostanza che nella successiva assemblea del 3 novembre 1999 si sia deliberata, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ., la nomina dell'amministratore nella persona di colui che si trovava a rivestire la carica, non appare assolutamente idonea a confortare la tesi secondo cui la precedente delibera riconosceva solo una prorogatio dei poteri, e ciò anche in considerazione del notevole lasso di tempo intercorso tra le due delibere, non essendo stata prospettata alcuna particolare difficoltà nell'indire tempestivamente una nuova assemblea dei condomini, come sarebbe stato logico in presenza di una mera prorogatio, e come avrebbe dovuto fare lo stesso amministratore.
4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d' appello ha proposto ricorso il Condominio, sulla base di tre motivi.
Ha resistito, con controricorso, la società Coppedè 77.
In prossimità dell'udienza entrambe le parti hanno depositato una memoria illustrativa.

Diritto
MOTIVI DELLA DECISIONE
1. - Con il primo motivo il Condominio denuncia "violazione e falsa applicazione dell'art. 360 cod. proc. civ., nn. 3 e 4, in relazione all'art. 163 c.p.c., n. 7, artt. 164 e 159 cod. proc. civ. - nullità della sentenza". Deduce il ricorrente che nell'atto di appello in riassunzione, notificato il 25 ottobre 2001, è stato indicato come data per la comparizione delle parti davanti alla Corte d'appello il 25 gennaio 2001 anzichè il 25 gennaio 2002, quindi una data addirittura antecedente a quella di notificazione dell'atto. Attesa la contumacia del Condominio appellato, la Corte d'appello avrebbe dovuto dichiarare la nullità dell'atto di appello in riassunzione.
Tale omissione renderebbe illegittimo l'intero procedimento di secondo grado e travolgerebbe l'impugnata sentenza.
2. - Il motivo è infondato.
In tema di riassunzione dell'atto di appello, l'errata indicazione della data dell'udienza di comparizione perchè anticipata rispetto a quella di notifica (nella specie, l'atto è stato notificato il 25 ottobre 2001, indicandosi come data di comparizione delle parti davanti al giudice il 25 gennaio 2001 anzichè il 25 gennaio 2002), non integra un'ipotesi di nullità dell'atto tutte le volte in cui, come nella specie, l'errore sia, per la sua intrinseca grossolanità, immediatamente riconoscibile, con l'uso dell'ordinaria diligenza, come errore meramente materiale, e l'appellato possa intuitivamente superarlo, in base al tenore dell'atto e tenendo presenti i termini a comparire, rendendosi così conto che l'anno indicato è quello immediatamente successivo alla notifica, e possa, quando la causa sia stata iscritta a ruolo, facilmente attivarsi, alla stregua del dovere di lealtà processuale di cui all'art. 88 cod. proc. civ., per conoscere la data esatta di comparizione (Cass., Sez. 2^, 27 agosto 2002, n. 12546; Cass., Sez. 2^, 30 marzo 2006, n. 7523; Cass., Sez. 3^, 21 luglio 2006, n. 16772; Cass., Sez. 3^, 19 maggio 2006, n. 11780).
3. - Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 360 cod. proc. civ., nn. 3 e 5, con riferimento all'art. 1362 cod. civ.; omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione

su un punto decisivo e violazione di legge) il ricorrente denuncia l'errore in cui sarebbe incorsa la Corte territoriale nell'interpretare il verbale della seduta del 15 aprile 1999, nel quale è scritto: "su invito del Sig. B. che propone la riconferma dell'attuale amministratore in carica si procede a votazione e, con voto contrario del Sig. S., l'amministratore resta in carica pur non avendo avuto il quorum di legge".
Ad avviso del ricorrente, il giudice del merito avrebbe dovuto operare una interpretazione del verbale muovendo dal significato letterale, ma non limitarsi ad esso. Nella specie, non di "riconferma" in senso tecnico si trattava, ma di una mera permanenza in carica, "a meno che non si voglia ritenere che la infelice espressione adottata, frutto di un mero errore e della semplicità delle persone che hanno verbalizzato, non sia altro che manifestazione della intenzione del Condominio di deliberare, volutamente, un atto illegittimo".
Si sostiene che dal comportamento successivamente adottato dal Condominio, siccome documentato nel verbale, regolarmente acquisito agli atti, della adunanza del 3 novembre 1999, emergerebbe chiaramente la volontà della prorogatio dei poteri. In tale verbale si afferma infatti che "Il Sig. G. non è stato nominato amministratore o riconfermato amministratore a norma di codice civile e cioè con il voto della maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio ma bensì lo stesso (l'amministratore) è rimasto in carica per sede vacante come previsto dal codice civile. A tale proposito si evidenzia che l'assemblea era perfettamente a conoscenza della mancanza del quorum deliberativo tanto è vero che è stato verbalizzato che il Sig. G. resta in carica pur non avendo avuto il quorum di legge. Forse in perfetta buona fede nella confusione assembleare è sfuggita la dicitura che l'amministratore doveva riproporre la propria candidatura ma nel tenore della frase sopra riportata era implicita la riconferma con altra assemblea".
La Corte d'appello - afferma il ricorrente - non avrebbe tenuto in considerazione la volontà espressa dai condomini in detta delibera, così omettendo di valutare il comportamento complessivo tenuto dalle parti, tanto più che, deliberando sul terzo punto posto all'ordine del giorno, l'assemblea, in quella stessa occasione, con il voto contrario della s.r.l. Coppedè, riconfermò la nomina ad amministratore dello stabile del legale rappresentante della s.a.s.
Germani Amministrazioni Stabili per il 1999/2000.
Con il terzo motivo (violazione dell'art. 360 cod. proc. civ., n. 5;
vizio ed illogicità della motivazione: omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia; omessa valutazione del secondo verbale del 3 novembre 1999) ci si duole che la Corte di merito non abbia attribuito alcuna rilevanza alle emergenze derivanti dal verbale del 3 novembre 1999.
Se il condominio avesse ritenuto di dover "riconfermare" il mandato dell'amministratore con la Delib. 15 aprile 1999, non avrebbe avuto alcun senso convocare, per il successivo 3 novembre 1999, una successiva adunanza per nominare, con il quorum di legge, l'amministratore del condominio di che trattasi.
4. - Il secondo ed il terzo motivo - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.
Occorre premettere che là dove (condominii composti di almeno cinque condomini) assume la qualità di organo stabile e necessario, l'amministratore, anche quando sia scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere ad interini le sue funzioni, salvo che sia stato revocato per giusta causa, finchè l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto: e ciò non per l'ultrattività dell'investitura prodotta dal precedente atto di nomina, ma per l'esigenza di assicurare la continuità della funzione assicurata dall'organo (cfr. Cass., Sez. 1^, 21 ottobre 1961, n. 2293; Cass., Sez. 2^, 12 novembre 1968, n. 3727; Cass., Sez. Lav., 20 febbraio 1976, n. 572; Cass., Sez. 2^, 6 dicembre 1986, n. 7256; Cass., Sez. 2^, 21 dicembre 1987, n. 9501;

Cass., Sez. 2^, 27 gennaio 1988, n. 739; Cass., Sez. 2^, 25 marzo 1993, n. 3588; Cass., Sez. 2^, 27 marzo 2003, n. 4531; Cass., Sez. 2^, 5 marzo 2006, n. 7619; Cass., Sez. 2^, 23 gennaio 2007, n. 1405).
In questo contesto, l'interpretazione data dalla Corte d'appello alla Delib. assembleare 15 aprile 1999, nel senso che essa avrebbe confermato quale amministratore la persona che rivestiva tale carica, pur non essendo stato raggiunto il prescritto quorum, non è conforme ai canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e ss. cod. civ., applicabili anche alle delibere assembleari (Cass., Sez. 2^, 8 marzo 1997, n. 2101; Cass., Sez. 2^, 28 febbraio 2006, n. 4501).
Per un verso, infatti, da un punto di vista letterale, la delibera in questione non dispone la "riconferma" dell'amministratore nè gli conferisce una rinnovata investitura, ma, visto che non era stata raggiunta la necessaria maggioranza per il nuovo incarico, si limita a prendere atto che colui che fino ad allora aveva rivestito tale ufficio "resta in carica": il che significa, appunto, che egli continua a svolgere, in via di mera prorogatiti, le attribuzioni proprie dell'amministratore, finchè il gruppo non metta un altro al suo posto.
Per l'altro verso, il giudice d'appello - fermandosi al dato estrinseco della mancata indizione, nella prima assemblea, di una nuova convocazione dei condomini per risolvere il problema dell'amministrazione e facendo leva sul lasso di tempo (circa sei mesi) intercorso tra le due sedute - ha omesso di mettere nella dovuta correlazione e consecuzione logica la delibera in questione e la successiva Delib. 3 novembre 1999, con cui all'amministratore in prorogatio è stato conferito un nuovo incarico, essendo stato lo stesso espressamente "riconfermato" nella "nomina" per l'anno 1999/2000; con ciò, sia contravvenendo al canone che impone di interpretare la delibera dell'assemblea di condominio tenendo conto del comportamento complessivo del gruppo, anche posteriore all'assunzione della stessa, sia omettendo di dare al primo deliberato un'interpretazione utile a conservarne gli effetti.
5. - La sentenza è cassata in relazione alle censure accolte.
La causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Roma, che la deciderà in una diversa composizione.
Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di Cassazione.

PQM
P.Q.M.
La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo ed il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di Cassazione, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.
Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 febbraio 2010.
Depositato in Cancelleria il 18 marzo 2010