

## **Condominio: condanna di un Condominio al risarcimento dei danni: i singoli condomini anche se non sono stati parte nel giudizio di primo grado possono proporre appello**

Il difetto di legittimazione a impugnare costituisce una questione rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, del pari, il difetto di legittimazione a agire, attenendo alla regolare costituzione del contraddittorio e che la contumacia nel precedente grado di giudizio non impedisce alla parte di sollevare e impone al giudice di esaminare in qualsiasi momento e, quindi, anche nel giudizio di legittimità, tutte le difese in senso lato e le questioni rilevabili d'ufficio che possano incidere sul rapporto controverso.

Se è vero che la legittimazione a appellare deve essere riconosciuta solo ai soggetti che siano stati parti nel giudizio di primo grado e che siano rimasti soccombenti, deve tenersi presente, in senso contrario, che, configurandosi il condominio quale un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza dell'amministratore non priva i singoli condomini della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale. Così la **Corte di Cassazione con la Sentenza n. 10717/2011**. Il caso. Una ditta venditrice di mobili conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Caltagirone, il Condominio di un immobile, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni causati ai suoi mobili nei locali cantinati dell'edificio condominiale dai liquami e dalle acque provenienti dalle tubazioni fognarie che si erano otturate. Il Tribunale di Caltagirone condannava il Condominio al risarcimento dei danni. Avverso tale decisione proponevano appello alcuni condomini e, in esito al giudizio, in cui si costituiva il solo Comune di Caltagirone, il quale chiedeva il rigetto dell'impugnazione, la Corte di Appello di Catania, in riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda proposta dall'originaria ricorrente. Avverso tale sentenza la ditta soccombente ha promosso ricorso per Cassazione, deducendo il difetto di legittimazione a impugnare la sentenza di primo grado, riscontrabile in capo ai condomini dell'edificio, per aver questi ultimi proposto appello avverso una decisione che vedeva quale parte il Condominio dell'Edificio e non i singoli condomini. La Suprema Corte ha rigettato il ricorso ritenendo infondata la censura. Infatti, i condomini, che devono essere considerati non terzi ma parti originarie, possono intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti sulle parti comuni sia stata già assunta dall'amministratore, inoltre, gli stessi possono proporre ricorso all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore, sia allorché gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio. I singoli condomini possono infine esperire i mezzi di impugnazione necessari a evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore.

(Anna Teresa Paciotti)