



**ORIGINALE**

10717 / 2011

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Legittimazione  
condomini

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 26497/2006

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 10717

Dott. ALFONSO AMATUCCI

- Presidente -

Rep. 3226

Dott. GIOVANNI CARLEO

- Rel. Consigliere -

Ud. 11/04/2011

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

contributo  
unificato

**SENTENZA**

sul ricorso 26497-2006 proposto da:

**[REDACTED]** MOBILI **[REDACTED]** SRL , 02587490877, in persona del  
legale raplpresentante pro tempore ed in carica,

**[REDACTED]**, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

PESCAGLIA 71/A, presso lo studio dell'avvocato

FERRARA FABRIZIO, rappresentata e difesa

dall'avvocato SAITA SALVATORE, con studio in 95041

CALTAGIRONE CENTRO (CT), Via Madonna della

Via ,161/A, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente-

contro

2011

945

~~PLSNN~~

~~PLSNN~~, elettivamente domiciliati in ROMA,  
VIA ORAZIO N.12, presso lo studio dell'avvocato  
TORTORICI GIOVANNI, rappresentati e difesi  
dall'avvocato PATANÈ ANTONINO giusta procura speciale  
in calce al controricorso;

- *controricorrenti* -

*nonchè contro*

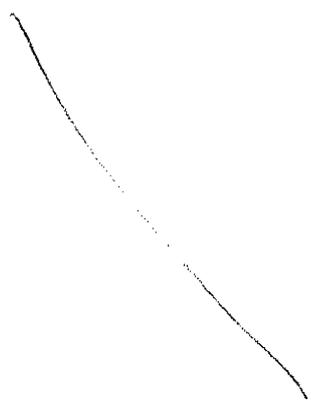
- *TRIBUNALE* -

avverso la sentenza n. 821/2005 della CORTE D'APPELLO  
di CATANIA, Seconda Sezione Civile, emessa  
l'11/10/2000, depositata il 05/08/2005; R.G.N.  
1973/2001.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 11/04/2011 dal Consigliere Dott. GIOVANNI  
CARLEO;

udito l'Avvocato SERGIO ROSSI (per delega Avvocato  
SALVATORE SAITA);

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per  
accoglimento P.Q.R.



*As*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 22.3.1994 la s.r.l. [redacted] Mobili [redacted] conveniva in giudizio il Condominio dell'edificio "[redacted] Center" 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 Condominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto della domanda e, comunque, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il Comune di Caltagirone che si di Caltagirone condannava il Condominio a pagare all'attrice la somma di L.7.823.400 oltre svalutazione, interessi e spese. Avverso tale decisione proponevano appello alcuni condomini, esattamente [redacted], [redacted] e [redacted] ed 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 con sentenza depositata in data 5 agosto 2005, in riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda proposta dall'originaria attrice. Avverso la detta sentenza la società [redacted] Mobili [redacted] ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi. Resistono con controricorso [redacted], [redacted] e [redacted]. Entrambe le parti hanno depositato memoria difensiva a norma dell'art.378 del C.P.C.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Introduttivamente, appare opportuno soffermare l'attenzione su una questione preliminare sollevata dai controricorrenti, i quali hanno eccepito l'inammissibilità delle doglianze formulate dalla società ricorrente sulla base della considerazione che, essendo rimasta contumace nel giudizio di appello, essa non potrebbe sollevare in sede di legittimità temi di contestazione non trattati nella fase di merito.

L'eccezione è infondata. Ed invero, come sarà più chiaro in seguito, le doglianze della ricorrente investono

impugnare la sentenza di primo grado, riscontrabile in capo ai condomini dell'edificio "██████████ Center", per aver questi ultimi proposto appello avverso una decisione che vedeva come parte il Condominio dell'Edificio e non i singoli condomini.

Ciò posto, è appena il caso di sottolineare che il difetto di legittimazione ad impugnare costituisce questione rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, così come il difetto di legittimazione ad agire, attenendo alla regolare costituzione del contraddittorio, e che la contumacia nel precedente grado di giudizio non impedisce alla parte di sollevare (ed impone al giudice di esaminare) in qualunque 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.

Esaurita tale questione preliminare, passando all'esame del ricorso proposto dalla società ██████████ Mobili ██████████, deve

rilevarsi che, con la prima doglianza, deducendo la nullità della sentenza e del procedimento, la società ricorrente ha censurato la decisione impugnata per non aver la Corte di Appello rilevato d'ufficio "la nullità dell'appello perché proposto da soggetti diversi dalle parti del giudizio di primo grado"

Inoltre - ed in tale rilievo si sostanzia la seconda doglianza, articolata sotto il profilo della violazione e/o falsa applicazione delle norme di diritto processuale - la Corte territoriale avrebbe trascurato che le dette norme

soggetto diverso dalle parti processuali.

I motivi in questione, che vanno trattati congiuntamente, proponendo sostanzialmente la stessa questione, sono manifestamente infondati. A riguardo, mette conto di rilevare che, se è vero che la legittimazione ad appellare deve essere riconosciuta soltanto ai soggetti che siano stati parti nel giudizio di primo grado e che siano rimasti soccombenti, deve tenersi però presente, in senso contrario, che, configurandosi il condominio come 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 (cfr tra le tante Cass. 9206/05, 5084/93).

Ed invero, 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, possono ricorrere all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore, a norma dell'art.1105 c.c. applicabile anche al condominio per il rinvio posto dall'art.1139 c.c., sia allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio; possono infine esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore ( *ex multis* Cass. n.7872/03, n.8132/04, n.7130/2001, n.22942/04, n.8479/99).

il ricorso per cassazione in esame, siccome infondato, deve essere rigettato. Al rigetto del ricorso segue la condanna della ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

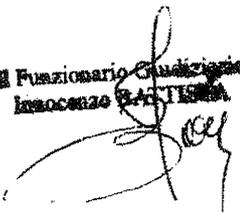
**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese processuali che liquida in euro 1.700,00 di cui euro 200,00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, in camera di Consiglio, in data 11.4.2011

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BASTI  


DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 16 MAG. 2011  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BASTI  
