

Corte d'Appello | Milano | Sezione 3 | Civile | Sentenza | 30 giugno 2021 | n. 2008

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 giugno 2021

Integrale

Controversie condominiali - Impugnazione delle delibere condominiali - Tutela dei diritti dei singoli condomini sulle parti comuni - Potere concorrente dei condomini con quello dell'amministratore - Ammissibilità dell'impugnazione incidentale tardiva del singolo condomino che voglia evitare gli effetti della sentenza sfavorevole pronunciata nei confronti del condominio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati

Dott. Massimo Croci - Presidente

Dott. Michele Montingelli - Consigliere

Dott. Isabella Ciriaco - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta la numero di ruolo sopra riportato, promossa in grado d'Appello con atto di citazione notificato il 29 luglio 2020 avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 3743/2020, pubblicata il 26 giugno 2020 e notificata il 29 giugno 2020,

da

(...) (C.F.: (...)), domiciliata in M., via (...), difesa e rappresentata dall'avv. Cr.Ru. del Foro di Milano, (CF: (...)) con studio in Milano, viale (...), presso lo studio del quale è elettivamente domiciliata giusta procura in calce all'atto di citazione in appello,

appellante

CONTRO

(...) Ing. (...), residente in (...), Via C. n. 6, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Cl.Sa. (C.F. (...)) e Ma.Sa. (C.F. (...)), che la rappresentano e difendono giusta procura in calce alla memoria di costituzione;

appellato

e

CONDOMINIO VIA (...), in persona dell'amministratore pro tempore arch. (...), nel domicilio eletto in Milano, presso il proc. dom. avv. Ma.Tu. in Milano, via (...)

Appellato contumace

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

(...), quale condomina del Condominio di Via (...) in (...), ha proposto tempestivo appello avverso la sentenza n. 3743/2020 con la quale il Tribunale di Milano, accogliendo le domande avanzate da altro condomino, ing. (...), ha dichiarato la nullità della delibera assembleare 27.10.2017 e, per l'effetto, ha dichiarato:

"- il diritto dell'attore alla realizzazione delle opere di recupero abitativo del sottotetto come da progetto SCIA protocollata il 17.08.2017 e successive integrazioni con oneri di sicurezza come indicati in perizia a suo carico;

- il diritto dell'attore di occupare temporaneamente gli spazi condominiali con il cantiere per la realizzazione delle opere nel pieno rispetto della normativa vigente;

- condannato il Condominio convenuto al risarcimento dei danni subiti dall'attore nella misura di Euro 23.115,03, oltre interessi dalla domanda;

- condannato il convenuto al pagamento, in favore dell'attore, di 2/3 delle spese di lite che, per tale parte, si liquidano in Euro 759,00 per anticipazioni, Euro 5.550,00 per compensi professionali, oltre spese generali c.p.a. ed i.v.a.

La causa attiene alla controversia insorta tra il condomino (...) e il condominio di via (...), in (...), per il diniego da quest'ultimo apposto, con la delibera assembleare del 27.10.2017, a consentire l'accesso al cortile comune all'impresa incaricata dallo (...) per realizzare le opere di recupero del sottotetto e la necessaria posa del ponteggio preliminare alle opere. Secondo l'assunto dell'ing. (...) la delibera condominiale era tesa unicamente ad impedirgli l'esecuzione del progetto autorizzato dal Comune per la realizzazione, sul tetto dello stabile, delle opere di recupero abitativo del sottotetto, sottolineando che la legittimità della sua richiesta era desumibile dalla circostanza che il progetto da lui proposto era del tutto identico a quello presentato da altro condomino che, debitamente approvato dal medesimo condominio, nel 2003, era stato autorizzato con delibera condominiale al recupero del sottotetto.

Il condominio in primo grado si era opposto alla richiesta attorea, sostenendo che tra le parti vi era stata già una causa (pendente in Cassazione) con la quale (...) era stato condannato al ripristino dei velux collocati sul tetto del suo appartamento, luogo ove ora il proprietario voleva realizzare gli abbaini, sottolineando altresì che il regolamento condominiale all'art. 6 vieta il compimento di opere che alterino il decoro architettonico. Il Condominio, inoltre, ha sostenuto non sussistere alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale del 2003 all'esecuzione delle indicate opere.

(...) aveva replicato che, proprio alla luce della intervenuta pronuncia giurisprudenziale tra le parti, aveva optato per l'esecuzione di abbaini secondo il progetto realizzato in passato già da altro condomino e che con Delib. del 1 aprile 2003 l'assemblea condominiale aveva indicato come progetto da utilizzare obbligatoriamente dagli altri condomini occupanti gli immobili posti nel sottotetto (come appunto lo (...)) che avessero voluto svolgere analoghi lavori. Pertanto, nel rispetto delle indicazioni condominiali, (...) aveva avviato tutte le pratiche amministrative e urbanistiche, presentandosi come del tutto illegittima l'opposizione all'esecuzione delle opere attuata dal condominio.

Il Tribunale di Milano, con la sentenza impugnata, ha riconosciuto il diritto dello (...) a realizzare le opere di recupero del sottotetto, senza la necessità di ottenere preventiva autorizzazione dall'assemblea condominiale, richiamando l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale "il condomino proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire abbaini purché le opere siano eseguite a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura del tetto" (da ultimo Cass. civ. sez. II n. 13503 del 20.05.2019), con conseguente diritto ad occupare gli spazi condominiali per realizzare le opere. Il Giudice di prime cure, con la sentenza n. 3743/2020, ha quindi dichiarato illegittima la Delib. del 27 ottobre 2017 per contrasto con la precedente delibera e perché opponeva un rifiuto immotivato. Il Tribunale ha condannato, inoltre, il condominio al risarcimento di alcuni dei danni richiesti dall'attore.

Dopo la notifica della sentenza, in occasione dell'assemblea condominiale tenutasi il 16.7.2020, la proposta di proporre appello avverso detta sentenza non raggiungeva il quorum deliberativo necessario, pertanto il condominio non ha impugnato la decisione di primo grado e non si è costituito neppure nel processo introdotto dalla condomina (...).

Quest'ultima con l'appello proposto ha, preliminarmente, sostenuto la propria legittimazione ad agire (pur non avendo partecipato al giudizio di primo grado), richiamando i principi affermati dalla Corte di Cassazione con la sentenza SSUU n.10934/19, ed ha chiesto di dichiarare l'esistenza del litisconsorzio necessario con tutti i condomini del condominio di via (...) con conseguente rimessione delle parti avanti al Tribunale di Milano ex art. 354 c.p.c, stante la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 102 c.p.c..

Nel merito l'appellante ha eccepito la carenza di interesse ad agire dell'ing. (...) rispetto alla Delib. del 27 ottobre 2017, contestando l'esistenza di un diritto del condomino a costruire gli abbaini con conseguente rigetto della domanda avanzata, oltre al rigetto della domanda risarcitoria.

Si è costituito tempestivamente l'appellato (...), eccependo:

1. la carenza di legittimazione della (...), rilevando come il preteso diritto di appellare in via autonoma è da ritenersi precluso per la mancata impugnazione della delibera condominiale del 16.7.2020 (assunta con la partecipazione della stessa appellante all'assemblea) con la quale il condominio ha deciso di non appellare, prestando così acquiescenza alla sentenza di primo grado, giusto orientamento della Corte di Cassazione riportato nell'ordinanza n. 31976/2019 (v. pag. 12 comparsa di costituzione);
2. la mancata allegazione da parte dell'appellante di un interesse particolare o compromissione di un proprio diritto connesso al bene comune, evidenziando che la sentenza della Sezioni Unite richiamate dalla stessa (...) riconoscono la legittimazione alternativa del singolo condomino ad impugnare e far valere interessi comuni laddove la causa afferisca a diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato ed incidano contestualmente sui diritti vantati dal singolo su un bene comune. Nel caso di specie la (...) è solo una condomina (con 16,55 millesimi) che ha il proprio immobile nella medesima colonna ove è posizionato l'immobile del resistente;
3. insussistenza di un litisconsorzio con gli altri condomini, individualmente e personalmente, attesa la presenza in giudizio di primo grado del condominio, quale soggetto legittimato a rappresentare tutti i condomini per le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio;
4. nel merito, l'appellato ha sottolineato il proprio interesse ad agire evidenziando il pregiudizio concreto ed attuale derivatogli dall'impugnata delibera che gli ha precluso l'avvio delle opere edilizie; (...) ha inoltre sottolineato il diritto a realizzare le cappuccine che non pregiudicano l'aspetto architettonico del condominio (come richiesto dal regolamento condominiale), non necessitano di preventiva autorizzazione del condominio (rientrando tra quelle previste dall'art. 1102 c.c.) e non pregiudicano alcun diritto degli altri condomini. L'appellato ha, infine, sottolineato la correttezza della decisione del primo giudice anche in punto di risarcimento del danno riconosciutogli, chiedendone l'integrale conferma.

L'appello è inammissibile, prima che infondato e, come tale, va rigettato.

Premesso che l'appellante ha riportato nell'atto d'appello le medesime argomentazioni svolte dal Condominio in primo grado, va preliminarmente affrontata la questione inerente la legittimazione di L.F. ad impugnare la sentenza che ha dichiarato illegittima la delibera condominiale del 27.10.2017, rispetto alla quale l'assemblea condominiale non ha raggiunto il quorum necessario per l'impugnazione.

A sostegno della propria legittimazione l'appellante ha invocato i principi espressi dalla Corte di Cassazione con la sentenza resa a Sezioni Unite n. 10934 del 18 aprile 2019, la cui massima riporta:

"nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso".

Ebbene, proprio dall'attenta lettura della motivazione di tale pronuncia giurisprudenziale, si può desumere, contrariamente a quanto assunto dall'appellante, la carenza di legittimazione ad agire in capo alla condomina (...).

La Suprema Corte, con la citata sentenza, prima di giungere al chiaro distinguo di quando il singolo condomino è legittimato ad agire autonomamente per far valere i diritti comuni, ha ricostruito il ragionamento logico giuridico partendo dall'inquadramento generale in materia.

Secondo l'insegnamento tradizionale, è stata costantemente reputata ammissibile "l'impugnazione, da parte del singolo partecipante, della sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, sull'assunto che il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto le cose comuni nella loro interezza, non rilevando, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione da parte dell'amministratore, senza alcuna necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti (o non ricorrenti), né intervenienti, e senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo (o di secondo) grado nei confronti di questi ultimi".

L'impostazione tradizionale trova il suo fondamento sull'assenza di personalità giuridica del condominio e la sua limitata facoltà di agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea e, per questa via, è giunta ad attribuire ai singoli condòmini la legittimazione ad agire per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali. Sulla stessa scia si è posta la giurisprudenza successiva con la Cassazione a Sezioni Unite n.19663/14, giurisprudenza che ha continuato a ritenere che nelle controversie aventi ad oggetto un diritto comune, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore.

Tale orientamento, salvi i poteri di rappresentanza dell'amministratore di cui all'art. 1131 c.c., trova il suo perdurante ancoraggio nella natura degli interessi in gioco nelle cause relative ai diritti dei singoli sulle parti comuni o sui propri beni facenti parte del condominio. Non sembra superfluo ricordare al riguardo che, secondo l'art. 1131 I comma c.c. "nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi", e che ai sensi del secondo comma (prima parte) del citato articolo, l'amministratore di Condominio "può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio".

Alla luce del quadro normativo di riferimento, pertanto, correttamente (...) nella causa volta ad ottenere l'annullamento della delibera assembleare che negava l'occupazione di spazi comuni, finalizzati ad eseguire opere pacificamente rientranti nell'ambito dell'art. 1102 c.c. (le cui caratteristiche erano già state precedentemente individuate ed autorizzate dall'assemblea del 2003), ha citato in giudizio il condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, quale soggetto legittimato a interloquire nei giudizi promossi a tutela dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni (art. 1130 n. 4 cod. civ.). Tale primo rilievo evidenzia l'infondatezza dell'eccezione sollevata dalla F. quanto al dedotto litisconsorzio necessario di tutti i condomini del condominio di via (...).

I principi appena esposti mantengono la loro valenza anche a seguito della riforma dell'istituto con la L. n. 220 del 2012. Una volta preso atto della scelta del legislatore di non riconoscere al Condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni, la ragione sottostante la sussistenza della facoltà dei singoli di affiancarsi o surrogarsi all'amministratore nella difesa in giudizio dei diritti vantati su tali beni va ricercata nella natura dei diritti contesi.

Pertanto, sebbene la massimazione delle sentenze più rilevanti in argomento giungano all'affermazione dei poteri processuali dei singoli condòmini muovendo dalla formula secondo cui il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti e, dall'analisi dei poteri dell'organo rappresentativo unitario (amministratore) e dalla natura del condominio, escludere derivino limiti alle facoltà dei singoli, la ratio dei poteri processuali dei singoli condòmini risiede tuttavia nel carattere necessariamente autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", e di resistere alle azioni da altri promosse anche allorché gli altri condòmini non intendano agire o resistere in giudizio (Cass. 8479/99).

Il mantenimento della tradizionale facoltà dei singoli condòmini risponde alla necessità di riconoscere la legittimazione alternativa individuale allorché si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condòmino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, ma che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 25454 del 2013 relativa ad azione di un condòmino volta all'accertamento della natura condominiale di un bene hanno già avuto modo di affermare che occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condòmini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti (più di recente v. Cass. n. 6649 del 15/03/2017). Altrettanto vale allorché vi sia espressa azione in tal senso contro il condominio o qualora l'amministratore condominiale introduca un'azione che esula dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c., come nel caso di una domanda diretta alla declaratoria di esistenza di una servitù di passaggio su fondo limitrofo, la quale introduce una controversia concernente l'estensione del diritto di ciascun condòmino in dipendenza dei rispettivi acquisti (così Cass. 12678/2014 in Arch. Loc., 2014, 546).

È in casi del genere che è configurabile il litisconsorzio necessario e correlativamente non vi è dubbio che sussista l'interesse ad agire o a resistere per il singolo condòmino - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per far valere in sede processuale le ragioni del condominio - ogniqualvolta la contesa involga la consistenza dei beni comuni. La regola sulla rappresentanza di cui all'art. 1131 c.c. ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere assembleare nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi.

Ripercorrendo le argomentazioni appena esposte la Suprema Corte di Cassazione, con la recente sentenza a SSUU n. 10934/2019 ha affermato: "Ne consegue, in relazione al peculiare atteggiarsi dei rapporti condominiali, che, laddove oggetto del ricorso sia un diritto afferente alla sfera di ogni singolo condòmino, ciascuno di essi può autonomamente far valere la situazione giuridica vantata. A tal fine può avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio."

Specularmente, il principio non trova applicazione nei riguardi di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni assembleari (Cass. Sent. n. 29748/2017; C. 25502/2008) essendo in discussione esigenze di carattere collettivo, la legittimazione attiva e passiva spetta in via esclusiva all'amministratore la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnare da parte del singolo condòmino. In tali casi, ha spiegato la Suprema Corte, non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condòmino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio, trattandosi di controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, e, dunque, intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condòmini.

Come ulteriormente ed esplicitamente chiarito dalla Corte di Cassazione con l'Ordinanza n. 2636 del 04/02/2021 laddove "si tratta di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale (e non di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni) intese, dunque, a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse unico legittimato passivo l'amministratore, l'eventuale intervento del singolo condomino è adesivo dipendente, sicché questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio; la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198).

La Corte nella motivazione di tale ordinanza ha spiegato che tale orientamento non è stato scalfito dalla sentenza Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, la quale ha piuttosto ribadito la sussistenza dell'autonomo potere individuale di ciascun condomino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni.

Passando all'applicazione dei suesposti principi al caso di specie, la controversia verte sulla legittimità o meno della delibera condominiale con cui l'assemblea, preso atto della comunicazione dell'avvio, da parte del condomino (...), della realizzazione di abbaini sul tetto, ha autorizzato l'amministratore

1. A negare l'accesso nelle aree comuni del condominio all'impresa incaricata di installare il ponteggio per l'esecuzione dei lavori di cui alla lettera 11.10.2017;

2. a richiedere un provvedimento cautelare nei confronti dell'impresa e del condomino (...), per l'inibitoria in tutte le sedi anche amministrative a ciò deputate, all'esecuzione dei lavori stessi e la rimozione di opere eventualmente eseguite".

L.F. non ha allegato di essere in alcun modo, direttamente o indirettamente, lesa nei suoi diritti dall'esecuzione della costruzione degli abbaini da parte dello (...), quale proprietario dei locali sottostanti in tetto comune; né la condomina ha allegato di aver subito alcuna lesione dei suoi diritti da parte dello (...), neppure quale comproprietaria pro quota; pertanto l'appellante non ha dimostrato di avere legittimazione ed interesse ad agire concorrente o alternativo a quello del condominio soccombente, che ha prestato acquiescenza alla sentenza di primo grado.

La ravvisata carenza di legittimazione attiva dell'appellante, con declaratoria di inammissibilità dell'appello proposto, assorbe le ulteriori censure addotte dalle parti, esimendo la Corte dal dovere di valutarle nel merito.

Le spese seguono la soccombenza, tale essendo la declaratoria di inammissibilità. Tenuto conto del valore della controversia e dei valori medi stabiliti con D.M. n. 55 del 2014 (applicati in considerazione della media difficoltà delle questioni trattate e del recente superamento del contrasto giurisprudenziale) ed esclusi gli onorari per la fase istruttoria (che non si è tenuta), gli onorari vengono liquidati in Euro 1960,00 per la fase studio, Euro 1350,00 per fase introduttiva ed Euro 3.305,00 per la fase decisionale, oltre oneri accessori come per legge.

Inoltre, all'integrale rigetto dell'appello consegue, ai sensi del comma quater dell'art. 13 D.P.R. n. 115 del 2002 (comma inserito dall'art. 1 comma 17 L. n. 228 del 2012) l'obbligo per l'appellante di pagare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione principale

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) contro (...) e Condominio di Via (...) (M.) avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 3743/2020, pubblicata il 26.06.2020, così provvede:

a) dichiara inammissibile l'appello di (...);

b) condanna (...) a pagare a (...) le spese del presente grado di giudizio che si liquidano in complessivi 6.615,00, oltre spese generali ex art. 2 co. 2 D.M. n. 55 del 2014, oltre IVA e CPA secondo legge;

c) dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte degli appellanti dell'ulteriore importo corrispondente al doppio contributo unificato ex D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13 comma 1 quater, comma inserito dall'art. 1 co. 17 L. n. 228 del 2012.

Così deciso in Milano il 14 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 giugno 2021.

Massima redazionale

Controversie condominiali - Impugnazione delle delibere condominiali - Tutela dei diritti dei singoli condomini sulle parti comuni - Potere concorrente dei condomini con quello dell'amministratore - Ammissibilità dell'impugnazione incidentale tardiva del singolo condomino che voglia evitare gli effetti della sentenza sfavorevole pronunciata nei confronti del condominio

Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale concorrente, con quello dell'amministratore, di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condomino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso. E' dunque ammissibile l'impugnazione, da parte del singolo partecipante, della sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, sull'assunto che il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto le cose comuni nella loro interezza.